

Bản án số: 639/2022/DS-PT

Ngày 15 – 9 – 2022

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Công Minh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1599/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn D, sinh năm 1977; (có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị Ái Nh, sinh năm 1984; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1987 (có mặt); Ông Lê Hồng Th, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt); Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt) – Là người đại diện theo ủy quyền; Cùng địa chỉ liên lạc: Số 161 N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1985; (có mặt, vắng mặt tại phiên tuyên án)

Địa chỉ: Thôn 3, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ch: Ông Trần Hữu Nh là Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Hữu Nh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Ngọc Ph, sinh năm 1979; (có mặt, vắng mặt tại phiên tuyên án)

Địa chỉ: Thôn 3, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

3.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

3.3. Cháu Nguyễn D, sinh năm 2006;

3.4. Cháu Nguyễn Đăng Yến N, sinh năm 2014;

3.5. Cháu Nguyễn D, sinh năm 2016;

Người đại diện hợp pháp của các cháu Nguyễn D, Nguyễn Đăng Yến N, Nguyễn D: Ông Nguyễn D, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Ái Nh, sinh năm 1984.

3.6. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận (có đơn xin vắng mặt).

3.7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Văn L – Chấp hành viên là người đại diện theo ủy quyền (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ch là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ái Nh, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của các cháu Nguyễn D, Nguyễn Đăng Yến N, Nguyễn D và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ái Nh là các ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Quốc Th, Lê Hồng Th trình bày:

Để mở rộng sản xuất, kinh doanh, vào ngày 01/12/2015, vợ chồng nguyên đơn tiến hành vay vốn tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận với số tiền 800.000.000đồng, kỳ hạn vay 03 năm kể từ ngày 01/12/2015 đến ngày 01/12/2018, với phương thức trả góp gốc và lãi hàng tháng.

Đến ngày 07/9/2018, với mục đích tiếp tục được vay lại số tiền 800.000.000đồng, nên vợ chồng nguyên đơn đã vay mượn, gom góp được 125.200.000đồng từ người thân trong gia đình để trả dứt điểm khoản vay này. Sau khi trả dứt khoản vay này và làm thủ tục vay lại thì cán bộ tín dụng của ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận thông báo là phải qua thời điểm ngày 01/12/2018 thì vợ chồng nguyên đơn mới làm thủ tục vay vốn lại được.

Do có mối quan hệ bạn bè nên khi biết vợ chồng nguyên đơn cần khoản tiền vay, bà Nguyễn Thị Ch mới đặt vấn đề cho vợ chồng nguyên đơn vay. Sau đó, vợ chồng nguyên đơn ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ch xóa đăng ký thế chấp và hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất số 64, diện tích 187m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 ngày 26/02/2009 do UBND huyện H cấp ngày 26/02/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C; cập nhật biến động ngày 20/10/2014 thừa kế cho ông Nguyễn D) cho bà Ch, mục đích là để bà Ch vay tiền ngân hàng giúp cho vợ chồng nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên thửa đất thì bà Ch không làm thủ tục vay ngân hàng dùm, mà chỉ cho vay 100.000.000đồng.

Vì vậy, xét thấy vợ chồng nguyên đơn bị bà Ch lừa dối để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo như trên, nên vợ chồng nguyên đơn làm đơn khởi kiện.

Tại đơn khởi kiện ngày 21/9/2018 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/01/2018, vợ chồng ông D, bà Nh yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch được công chứng ngày 12/9/2018; số công chứng 10258, quyển số 09TP/CC SCC/HĐGD và hủy cập nhật biến động ngày 17/9/2018 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ch trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 ngày 26/02/2009 do UBND huyện H cấp ngày 26/02/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C; cập nhật biến động ngày 20/10/2014 thừa kế cho ông Nguyễn D.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn rút yêu cầu hủy cập nhật biến động ngày 17/9/2018 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ch trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 ngày 26/02/2009 do UBND huyện H cấp ngày 26/02/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C; cập nhật biến động ngày 20/10/2014 thừa kế cho ông Nguyễn D.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Nguyễn Thị Ch trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do vợ chồng nguyên đơn nợ tiền huê của bà khoảng 1.500.000.000 đồng, nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất để cản trừ nợ. Việc hai bên ký hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, sau khi ký hợp đồng, bà có đưa thêm cho vợ chồng nguyên đơn vay 100.000.000đồng, nên nếu vợ chồng nguyên đơn trả hết khoảng nợ khoảng 1.600.000.000đồng cho bà thì bà mới đồng ý làm thủ tục sang tên lại cho vợ chồng nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Ngọc Ph trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của vợ ông - bà Nguyễn Thị Ch, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, khi nào vợ chồng nguyên đơn trả tiền thì vợ chồng ông đồng ý làm thủ tục sang tên lại cho vợ chồng nguyên đơn.

2. Bà Nguyễn Thị C trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận trình bày tại Văn bản số 23/CV-PCC ngày 05/3/2019 và bản giải trình ngày 21/8/2019:

Ngày 12/9/2018, ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch có đến giao dịch hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 76, tọa lạc tại khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 do UBND huyện H cấp ngày 26/02/2009, được đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn D ngày 20/10/2014. Giao dịch được công chứng viên chứng nhận số công chứng 10258, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Công chứng viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về công chứng. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

4. Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H trình bày tại Văn bản số 437/CV-CCTHADS ngày 05/3/2020:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đang tổ chức thi hành một số bản án, quyết định của Tòa án nhân dân huyện H buộc ông Lê Ngọc Ph và bà Nguyễn Thị Ch phải trả nợ cho những người được thi hành án với tổng số tiền là 7.441.900.000đồng và 197.965.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Quá trình xác minh được biết bà Nguyễn Thị Ch có tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 do UBND huyện H cấp ngày 26/02/2009, cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn D ngày 20/10/2014 và cập nhật biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Ch ngày 17/9/2018.

Hiện nay, Giấy chứng nhận này do Chi cục Thi hành án dân sự huyện H giữ để đảm bảo thi hành án, nhưng chưa xử lý và tài sản này đang có tranh chấp.

Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho những người được thi hành án và ngân sách Nhà nước.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 161, khoản 2 Điều 248 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 358, Điều 407 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn, về việc yêu cầu hủy cập nhật biến động ngày 17/9/2018 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ch trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 ngày 26/02/2009 do UBND huyện H cấp ngày 26/02/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C; cập nhật biến động ngày 20/10/2014 thừa kế cho ông Nguyễn D.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ái Nh: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 12/9/2018; số công chứng 10258, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện H có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 do UBND huyện H cấp ngày 26/02/2009, được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn D ngày 20/10/2014 và cập nhật biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Ch ngày 17/9/2018.

Ông Nguyễn D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 do UBND huyện H cấp ngày 26/02/2009 theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 12 năm 2021, bà Nguyễn Thị Ch kháng cáo với lý do: Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm phúc xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, bà Nh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện việc chuyển nhượng đất, không đề cập gì đến tài sản trên đất, nhưng lại có một căn nhà cấp 3 hiện hữu; Giá trị tài sản thực tế tại thời điểm chuyển nhượng năm 2018 là trên 3 tỷ đồng, nhưng hợp đồng chỉ thể hiện có 100 triệu đồng đều đó có thể chứng minh không có việc chuyển nhượng nên không có biên bản giao nhận nhà đất. Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã giải thích rất nhiều lần về việc bị đơn có yêu cầu phản tố về việc trả tiền nợ hui và giải quyết hậu quả hợp đồng, nhưng bị đơn không yêu cầu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Xuất phát từ việc bà Nh chơi huê thiếu nợ bà Ch nên bà Nh mới chuyển nhượng nhà, đất để cản trừ nợ. Tòa sơ thẩm chỉ căn cứ lời khai bà Ch ngày 23/8/2022 cho rằng bà Ch thừa nhận đây là hợp đồng giả cách nhưng lại không xem xét hết tất cả các lời khai khác là không khách quan. Về việc hai bên chưa giao nhận nhà đất là vì khi bị đơn được cấp giấy thì nguyên đơn đã làm thủ tục khởi kiện và bị đơn quen biết mẹ nguyên đơn đang ở nên để lại cho nguyên đơn sử dụng. Ngoài ra, bà Ch không được lợi gì trong hợp đồng chuyển nhượng này vì tài sản này cũng đang được đảm bảo để thi hành án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là chưa hoàn chỉnh, giá trị ghi trên hợp đồng không hợp lý, trong hợp đồng không thể hiện có nhà trên đất và thực tế thì hai bên chưa giao nhận tài sản. Vì không thể hiện có mục đích là chuyển nhượng nên vẫn là hợp đồng giả cách. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 12 năm 2021, bà Nguyễn Thị Ch làm Đơn kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án có quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] *Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:*

[3.1] Tại Biên bản làm việc ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận có nội dung bà Nguyễn Thị Ch khai như sau: “Tôi và bà Nh có chơi huê với nhau, bà Nh hót huê đến tháng 5/2018 thì không đóng huê cho tôi. Hai bên thống nhất lại số nợ quê mà bà Nh còn nợ tôi là 1.488.000.000đ và sau đó tôi có đưa thêm 100.000.000đồng (số tiền này tôi đã làm mất giấy nợ), tổng số tiền bà Nh nợ huê tôi là 1.588.000.000đ. Bà Nh đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi đứng tên để tôi vay ngân hàng giúp. Hai bên đã làm thủ tục sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 ngày 26 tháng 2 năm 2009 đứng tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận. Thực tế tôi không có đưa tiền cho vợ chồng D-Nh mà làm hợp đồng chuyển nhượng để vay ngân hàng. Tôi khẳng định thực tế giữa tôi và vợ chồng ông D, bà Nh không có mua bán hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Tôi chỉ giúp ông D, bà Nh đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng. Tôi hứa sau khi vay được ngân hàng thì sẽ đưa cho D-Nh khoảng 300tr hay 400tr để làm ăn. Số còn lại tôi dùng để cản trừ tiền huê. Tôi thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/9/2018 giữa tôi và ông D là hợp đồng giả tạo”.

Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 03/2/2021(BL 288 – 292), bà Ch khai: “Hai vợ chồng họ thỏa thuận chuyển tên sang cho tôi để tôi vay ngân hàng để cản trừ nợ cho tôi, sau này có tiền thì trả lại cho tôi, tôi sang tên lại”.

“Thưa vì vợ ông D nói vay không được, do bà Nh nợ tiền tôi hứa trả nợ mà cứ hện nên tôi kêu sang tên cho tôi để tôi vay. Vì tôi vay tiền nhanh hơn”

[3.2] Bà Ch cho rằng lời khai ở biên bản làm việc ngày 23/8/2019 là không đúng, sở dĩ bà khai như vậy là do thời điểm đó gấp, bà muốn lấy lại tiền để trả nợ cho người khác. Tuy Nh, trong suốt quá trình tố tụng bà Ch đều khẳng định nội dung là để bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà vay Ngân hàng giùm, khi nào vợ chồng D, Nh có tiền trả nợ cho bà thì bà sang tên lại. Nhưng hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi sang tên qua cho bà Ch thì đã được Cơ quan thi hành án thu giữ để đảm bảo thi hành án.

[3.3] Ngoài ra, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hợp đồng chỉ thể hiện đất không thể hiện căn nhà, bị đơn cho rằng trên giấy không thể hiện căn nhà nên không đưa vào hợp đồng được, nhưng lại không có một biên bản thỏa thuận nào về vấn đề này là không phù hợp với mục đích là chuyển nhượng nhà đất. Bởi lẽ, trên thực tế giữa hai bên chưa thực hiện việc giao nhận tài sản chuyển nhượng và căn nhà trên đất hiện nay nguyên đơn và mẹ đang sinh sống. Như vậy, mặc dù bà Ch cho rằng lời khai ngày 23/8/2019 là không đúng, nhưng nó lại phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án nên đủ cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch là giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác, mà cụ thể ở đây là hợp đồng vay và chơi huê hụi, thực tế hai bên không có mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.4] Do đó, có đủ căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 12/9/2018; số công chứng 10258, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu theo quy định tại Điều 124, khoản 1 Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.5] Về giải quyết hậu quả do tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần giải thích để bị đơn thực hiện quyền của mình, nhưng bị đơn không thực hiện. Tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử cũng đã giải thích để đương sự thực hiện quyền yêu cầu nhưng đương sự cũng không thực hiện. Do đó, việc cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; yêu cầu kháng cáo của bà Ch là không có cơ sở để chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà Ch kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì đặc biệt mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ch nên bà Ch phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ch.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 161, khoản 2 Điều 248 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 358, Điều 407 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn, về việc yêu cầu hủy cập nhật biến động ngày 17/9/2018 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ch trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 ngày 26/02/2009 do UBND huyện H cấp ngày 26/02/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C; cập nhật biến động ngày 20/10/2014 thừa kế cho ông Nguyễn D.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ái Nh: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 12/9/2018; số công chứng 10258, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện H có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 do UBND huyện H cấp ngày 26/02/2009, được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn D ngày 20/10/2014 và cập nhật biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Ch ngày 17/9/2018.

Ông Nguyễn D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 995061 do UBND huyện H cấp ngày 26/02/2009 theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ch phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ch phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008179 ngày 07/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (Bà Ch đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

4. Về chi phí tố tụng khác:

4.1. Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải chịu 1.900.000đồng (Một triệu, Chín trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ái

Nh đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định, nên buộc bà Nguyễn Thị Ch hoàn lại cho ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ái Nh 1.900.000đồng (Một triệu, chín trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải chịu 3.000.000đồng tiền chi phí giám định. Bà Nguyễn Thị Ch đã nộp đủ theo biên lai thu ngày 12/7/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Thuận.

5. Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NTV.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú