

Bản án số: 265/2021/DS-PT

Ngày 14 - 5 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trí Tuấn;

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên;

Ông Nguyễn Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân – 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 Ba Duy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 5 năm 2021, 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: 156/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1023/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị A

Địa chỉ: Tổ 1, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh D, sinh năm 1975. (Có mặt)

Địa chỉ: Đường 3/2, tổ dân phố 2, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Nông.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn E, sinh năm 1986; Địa chỉ: Tổ 5, phường F, thị xã C, tỉnh Đắk Nông; Hiện tại đang bị tạm giam (trong vụ án hình sự) tại Trại tạm giam Công an tỉnh Đắk Nông. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bà Lê Thị G, sinh năm 1987

Địa chỉ: Tổ 5 phường F, thị xã C, tỉnh Đắk Nông. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Mạnh H (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Nông.

2. Ông Dương Thành I, bà Nguyễn Thị Kim J, bà Dương Hồng K, bà Dương Thị Mỹ L, ông Dương Thông M, ông Dương Bình N, bà Dương Diễm O (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 1B, xã P, huyện Q, tỉnh Đắk Nông.

3. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Số 216, tổ 5, phường R, thị xã C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn S – Chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông.

Địa chỉ: Đường 23/3, phường R, thị xã C, tỉnh Đắk Nông. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Ủy ban nhân dân huyện Q;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Q; địa chỉ: Xã U, huyện Q, tỉnh Đắk Nông. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Ngân hàng V – chi nhánh huyện Q

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân W. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Do có kháng cáo của nguyên đơn Bà Phạm Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Phạm Thị A có đại diện theo ủy quyền là Ông Huỳnh D trình bày:

Ngày 11/10/2016 Bà Phạm Thị A và Ông Hoàng Mạnh H nhận chuyển nhượng của Ông Trần Văn E và Bà Lê Thị G 01 thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, có diện tích là 83.120,9m², tọa lạc tại xã P, huyện Q, tỉnh Đắk Nông; diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BR 418072 ngày 09/12/2013 đứng tên bà Dương Hồng K và được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) Q xác nhận chuyển nhượng cho Ông Trần Văn E và Bà Lê Thị G vào ngày 04/9/2015. Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng Ông E có đưa Bà A vào xem đất và thấy trên đất đã trồng tiêu, cà phê, chanh dây cùng nhiều loại cây trồng khác đồng thời có mấy căn nhà gỗ và hệ thống công trình phụ làm từ rất lâu. Sau khi xem đất, các bên về lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng công chứng, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*),

đã thanh toán đủ tiền trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, Bà A yêu cầu Ông E, Bà G giao đất cho Bà A nhưng Ông E nói là không có đất để giao và không thực hiện giao đất như hợp đồng đã ký kết. Bà A vào xem thực địa thì được biết thửa đất trên không phải do Ông E, Bà G quản lý, sử dụng mà là do bà Dương Hồng K quản lý, sử dụng. Qua tìm hiểu thì Bà A được biết là ngày 10/01/2014 bà Dương Hồng K báo cháy chòi và bị cháy GCNQSDĐ số BR 418072 ngày 09/12/2013 nêu trên và được Công an xã P lập biên bản xác nhận việc cháy chòi. Sau đó, bà K đã kê khai và được UBND huyện Q cấp lại GCNQSDĐ số BR 418378, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, diện tích 83.120,9m², tọa lạc tại xã P, huyện Q, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 26/5/2014, bà K thế chấp GCNQSDĐ số BR 418378 nêu trên cho Ngân hàng V chi nhánh Q (viết tắt là Ngân hàng nông nghiệp Q) để vay vốn tại Ngân hàng này. Tuy nhiên, đến ngày 02/9/2015 bà K tiếp tục dùng GCNQSDĐ số BR 418072 ngày 09/12/2013 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 33 cho Ông E và Bà G với giá 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Cho rằng cùng một thửa đất mà bà K vừa thực hiện được việc thế chấp để vay vốn ở Ngân hàng vừa sang nhượng được cho Ông E, Bà G, sau đó Ông E, Bà G thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đắk Nông (viết tắt là X). Sau khi Ông E, Bà G trả nợ xóa thế chấp thì hợp đồng chuyển nhượng lại cho Bà A, Ông H nhưng không giao đất cho Bà A, Ông H nên Bà A đã tố cáo Ông E, Bà G đến cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đắk Nông. Tuy nhiên, ngày 06/11/2017 cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đắk Nông ban hành Thông báo số 172/PC45 về việc không khởi tố vụ án hình sự và hướng dẫn Bà A khởi kiện tại Tòa án.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên Bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Hủy GCNQSDĐ số BR 418378, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, diện tích 83.120,9m², do UBND huyện Q cấp ngày 14/4/2014 mang tên bà Dương Hồng K.

Buộc Ông Trần Văn E và Bà Lê Thị G thực hiện các nội dung theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 11/10/2016, giữa Bà A, Ông H với Ông E, Bà G. Buộc Ông E, Bà G bàn giao diện tích đất 83.120,9m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, tọa lạc tại xã P, huyện Q, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 418072 do UBND huyện Q cấp ngày 09/12/2013.

Bị đơn Ông Trần Văn E trình bày:

Năm 2016 Ông E quen bà Trương Thị Y, tổ 5, phường R, thị xã C. Lúc này bà Y biết Ông E đang làm hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng X Đắk Nông nên bà Y nói chuyện liên quan đến bà Dương Hồng K ở xã P, huyện Q và đặt vấn đề chuyển nhượng toàn bộ Giấy chứng nhận đất rẫy, diện tích 08ha tại thôn Quảng Hợp, xã P. Do bà K không có chồng nhưng có con nên không xác nhận được tình trạng hôn nhân và bà K đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp Q nên Ngân hàng không cho vay thêm. Do vậy, giữa bà K và Ông E đã thỏa thuận sang tên GCNQSDĐ thửa

đất số 33 cho Ông E mục đích chỉ là để Ông E đứng tên vay ngân hàng giúp bà K số tiền 500.000.000 đồng, khi nào bà K có tiền trả nợ thì Ông E sẽ sang tên lại cho bà K. Sau khi được đăng ký việc chuyển nhượng xong Ông E đã dùng giấy chứng nhận để thế chấp ngân hàng X Đắk Nông để vay số tiền 1.300.000.000đ, Ông E đưa cho bà K 400.000.000đ, trả khoản nợ do bà K nợ của người quen của bà Y cả gốc và lãi là 100.000.000đ, còn lại số tiền 800.000.000đ Ông E sử dụng vào việc riêng. Đến cuối năm 2016 đến hạn trả nợ ngân hàng nhưng cả Ông E và bà K đều không có tiền trả nợ nên Ông E đã gặp và vay của Bà A số tiền 1.300.000.000đ mục đích để trả nợ ngân hàng và vay đáo hạn lại. Bà A đã bỏ ra số tiền trên để nộp cho ngân hàng và tự liên hệ lấy GCNQSDĐ của bà K để đi làm thủ tục xóa thế chấp (BL133 tài liệu thu thập tại Ngân hàng X thể hiện ngày 27/9/2016 đã xóa thế chấp trên GCNQSDĐ số BR 418072). Khi trả nợ xong cho ngân hàng thì ngân hàng không cho Ông E vay lại nên Bà A nói với Ông E là làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên Bà A để Bà A đứng tên vay tiền của ngân hàng giúp cho Ông E, vay được tiền sẽ trả Bà A để Bà A sang tên lại và trả lại GCNQSDĐ cho Ông E. Tuy nhiên, sau khi sang tên cho Bà A xong thì Bà A đã giữ luôn GCNQSDĐ và yêu cầu anh phải trả nợ cho Bà A thì Bà A mới trả giấy chứng nhận cho Ông E và bà K. Do vậy, Ông E đã sang tên thửa đất thuộc khu Tái định cư Bộ đội biên phòng trị giá 350.000.000đ và nhà ở trị giá 500.000.000đ để cầm trả nợ cho Bà A số tiền 850.000.000đ, số tiền còn lại 450.000.000đ thì giữa Bà A, Ông E và bà K thỏa thuận là bà K có nghĩa vụ trả cho Bà A (cầm trả khoản nợ Ông E vay giúp cho bà K, thỏa thuận này chỉ nói miệng, không có văn bản). Ông E khẳng định việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà K với Ông E, Bà G cũng nhưng việc chuyển nhượng giữa Ông E, Bà G với Bà A, Ông H đối với thửa đất số 33 đều chỉ là trên giấy tờ, đó là những hợp đồng giả chứ thực tế không có việc bàn giao đất hay trả tiền đất. Đồng thời Ông E cũng cho rằng việc Bà G ký vào hợp đồng chuyển nhượng chỉ là một hình thức hợp thức hóa thủ tục chuyển nhượng QSDĐ khi hôn nhân còn tồn tại, còn lại mọi việc do Hà sắp xếp, Bà G không biết gì cũng không được hưởng lợi gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Hồng K trình bày:

Xuất phát từ việc bà vay tiền lãi suất cao dẫn đến không có khả năng trả nợ nên được người quen giới thiệu đến gặp Ông Trần Văn E để hợp thức hóa thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho Ông E để Ông E vay tiền lãi suất thấp (0,6%/tháng). Sau khi gặp và trao đổi với Ông E thì Ông E làm thủ tục hợp thức hóa thủ tục tại Văn phòng công chứng để Ông E đứng tên trong GCNQSDĐ và vay tiền giúp bà. Hình thức thực hiện là bà đưa bản gốc GCNQSDĐ cho Ông E và giữ lại 01 bản phô tô mặt sau Ông E có viết là chỉ mượn GCNQSDĐ (BL 183) để hợp thức hóa vay tiền rồi cho bà vay lại để bà trả nợ nơi khác. Do vậy, hiện nay bà đang nợ của Ông E số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất là 0,6%/tháng, khi vay Ông E viết thêm vào bản phô tô GCNQSDĐ chứ không làm giấy tờ riêng, trong đó có tính luôn lãi suất, hình thức là Ông E trả nợ cho nhà Lý Nghĩa (nơi mà bà K vay trước đó) số tiền 200.000.000 đồng (nợ gốc) và 100.000.000 đồng (Ông E tính lãi cho số nợ gốc 200.000.000 đồng nhưng lãi này là tính để bà K trả cho Ông E), cộng gộp gốc và lãi nêu trên thì viết trên giấy là bà K vay của Ông E 300.000.000 đồng. Đối với

hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với Ông E, Bà G là do Ông E gọi bà ra Văn phòng công chứng ký hợp thức hóa thủ tục vay tiền chứ không nói là nội dung chuyển nhượng đất, bản thân bà không biết đọc, viết nhiều chữ nên chỉ ký và lấn tay theo chỉ dẫn của Ông E chứ không biết nội dung gì. Sau khi ký hợp đồng trên bà cũng không hề nhận khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng QSDĐ cho Ông E. Nay bà khẳng định là không có việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông E.

Về nguồn gốc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116 bà K cho rằng thửa đất này do bà K cùng với bà Dương Thị Mỹ L, bà Dương Diễm O, ông Dương Bình N, ông Dương Thông M chung tiền để nhận chuyển nhượng từ năm 2012 nhưng do những người trên chưa đăng ký hộ khẩu ở Đắk Nông nên thống nhất để mình bà đứng tên trên GCNQSDĐ. Thực tế hiện nay bố mẹ bà là Ông Dương Thành I, bà Nguyễn Thị Kim J cùng các gia đình của các chị em nêu trên đang sử dụng, canh tác trên thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Dương Thành I và bà Nguyễn Thị Kim J trình bày:

Nguồn gốc thửa đất là do ông bà cùng các con là bà K, bà L, bà O, ông M, ông N chung tiền để nhận chuyển nhượng năm 2012. Thủ tục chuyển nhượng và đăng ký cấp GCNQSDĐ như bà K khai. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà K đã thế chấp để vay Ngân hàng Nông nghiệp Q để vay vốn đầu tư vào rẫy. Đối với việc bà K chuyển nhượng cho Ông E hay thế chấp vay tiền của Ông E như thế nào thì ông bà và những người còn lại trong gia đình không biết. Do vậy, ông bà và các thành viên trong gia đình đều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà A, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Đối với bà Dương Thị Mỹ L, ông Dương Thông M, ông Dương Bình N và bà Dương Diễm O là các con của Ông I bà J cũng là những người cùng góp tiền để nhận chuyển nhượng đất nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn và do bức xúc với Bà A nên không đồng ý làm việc tại Tòa án mà ủy quyền (bằng lời nói) cho Ông I đại diện ký các văn bản làm việc với Tòa án. Mặc dù đã được giải thích về quyền và nghĩa vụ cũng như thủ tục ủy quyền nhưng Ông I cho rằng các con của ông phải đi làm thuê nên không nghỉ để đi làm giấy ủy quyền được.

Tại bản tự khai của bà L, ông M, ông N và bà O (do Ông Dương Thành I đại diện ký) xác nhận thửa đất số 33, tờ bản đồ 116 là tài sản chung do các ông bà cùng góp tiền với bà K để nhận chuyển nhượng, còn việc bà K vay tiền của Ông E như thế nào các ông bà không biết nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V chi nhánh huyện Q trình bày:

Bà K vay Ngân hàng số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng), khi vay bà K đã thế chấp 01 GCNQSDĐ số BR 418378 cấp ngày 14/4/2014 thửa 33 tờ bản đồ 116, diện tích 83.120,9m² cho ngân hàng vào ngày 26/5/2014. Việc thế chấp GCNQSDĐ đã được thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp

luật và việc vay vốn, thế chấp tài sản của Ngân hàng với bà K là không vi phạm điều cấm. Do vậy, Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28/3/2019, Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Đắk Nông đã ban hành Quyết định số 03/2019/QĐST-DS về việc công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn là Ngân hàng V chi nhánh huyện Q Đắk Nông với bị đơn là bà Dương Hồng K. Nội dung thỏa thuận là bà K có nghĩa vụ trả khoản nợ 1.500.000.000đ và lãi suất phát sinh cho ngân hàng bằng 02 đợt, hạn trả đến ngày 20-3-2020.

Đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông trình bày:

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Dương Hồng K với Ông Trần Văn E và Bà Lê Thị G, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, diện tích 83.120,9m², được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số BR 418072 ngày 09-12-2013 đã được thực hiện đúng quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ/CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Cụ thể là sau khi Chi nhánh VPĐKĐĐ Q nhận được hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ từ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện Q, ngày 03/9-2015 chi nhánh VPĐKĐĐ Q lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính gửi đến Chi cục thuế huyện Q để ban hành thông báo thuế. Ngày 04/9/2015, người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính xong thì chi nhánh VPĐKĐĐ Q kiểm tra hồ sơ, chỉnh lý trang 4 của GCNQSDĐ số BR 418072, sau đó chuyển đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện Q.

Đại diện UBND huyện Q trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp mới GCNQSDĐ, cấp đổi, cấp lại và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, diện tích 83.120,9m² cho bà Dương Hồng K đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Cụ thể đã được UBND huyện Q trình bày chi tiết từng thủ tục tại bản tự khai ngày 04/4/2019 (BL 268-270) và chứng minh bằng những bộ hồ sơ mà Ủy ban đã cung cấp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34; Điều 37, Điều 39, Điều 91, Điều 95, Điều 96, Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính; Điều 128, Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418378, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, diện tích 83.120,9m², do UBND huyện Q cấp ngày 14/4/2014 mang tên bà Dương Hồng K.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Buộc Ông Trần Văn E và Bà Lê Thị G phải bàn giao diện tích đất 83.120,9m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, tọa lạc tại xã P, huyện Q, tỉnh Đắk Nông theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/10/2016, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418072 ngày 09/12/2013.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/12/2019, Bà Phạm Thị A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Bà Phạm Thị A trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Phạm Thị A; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của Bà Phạm Thị A làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Phạm Thị A khởi kiện yêu cầu Ông Trần Văn E, Bà Lê Thị G bàn giao cho Bà A 83.120,9m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, tọa lạc tại xã P, huyện Q, tỉnh Đắk Nông và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418378, do UBND huyện Q cấp ngày 14/4/2014 mang tên bà Dương Hồng K đối với diện tích đất nêu trên.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Diện tích đất 83.120,9m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, tọa lạc tại xã P, huyện Q, tỉnh Đắk Nông được UBND huyện Q cấp quyền sử dụng đất cho bà Dương Hồng K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418072 ngày 09/12/2013. Ngày 10/01/2014, bà K báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418072 và xin cấp lại giấy mới. Ngày 14/4/2014, UBND huyện Q ban hành Quyết định số 223/QĐ-UBND hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418072; cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số 418378 cho bà K. Ngày 26/5/2014, bà K sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 418378 thế chấp vay tiền tại Ngân

hàng V chi nhánh Q.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418072 đã bị cơ quan nhà nước hủy; bà K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Trần Văn E, Bà Lê Thị G; sau khi được cập nhật sang tên, Ông E, Bà G thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đắk Nông. Cả Ông E, bà K đều xác nhận không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế; mục đích bà K ký hợp đồng chuyển nhượng với Ông E, Bà G là để Ông E, Bà G thế chấp vay tiền tại ngân hàng do bà K không thể vay được nữa. Thực tế, quyền sử dụng đất thửa số 33 đã được bà K thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng V chi nhánh Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 418378 (giấy chứng nhận hiện có hiệu lực pháp luật). Như vậy, giao dịch chuyển nhượng giữa bà K với Ông E, Bà G không có thật, thực hiện trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đã hết hiệu lực, vi phạm vào điều cấm của pháp luật nên giao dịch này vô hiệu.

Do không có tiền để trả nợ cho Ngân hàng TMCP X chi nhánh Đắk Nông nên Ông E thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 33 cho Bà Phạm Thị A. Theo đó, Bà A nộp tiền vào Ngân hàng X, giải chấp tài sản thế chấp; ngày 11/10/2016, Ông Trần Văn E, Bà Lê Thị G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Phạm Thị A, Ông Hoàng Mạnh H. Ông E có lời khai xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bà A, Ông H là nhằm mục đích để Bà A làm hồ sơ vay tiền ở tổ chức tín dụng khác. Xét thấy, Ông E, Bà G ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bà A, Ông H nhưng thực tế các bên không tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất; hiện tại gia đình gồm cha mẹ và các anh chị em của bà K vẫn là người canh tác, sử dụng đất. Điều này chứng minh giao dịch chuyển nhượng giữa Ông E, Bà G với Bà A, Ông H là không có thật. Mặt khác, giao dịch chuyển nhượng giữa bà K với Ông E, Bà G là vô hiệu như đã phân tích ở trên nên Ông E, Bà G không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp. Vì lẽ đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016 giữa Ông E, Bà G với Bà A, Ông H vô hiệu. Bà A khởi kiện yêu cầu Ông E, Bà G bàn giao diện tích đất 83.120,9m² theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/10/2016 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 418378 đã cấp cho bà K là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật; kháng cáo của Bà Phạm Thị A không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Bà Phạm Thị A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Phạm Thị A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 128, Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418378, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, diện tích 83.120,9m², do UBND huyện Q cấp ngày 14/4/2014 mang tên bà Dương Hồng K.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Buộc Ông Trần Văn E và Bà Lê Thị G phải bàn giao diện tích đất 83.120,9m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, tọa lạc tại xã P, huyện Q, tỉnh Đắk Nông theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/10/2016, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418072 ngày 09/12/2013.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000885 ngày 26/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông; đương sự đã thực hiện xong.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Văn Yên Nguyễn Văn Minh

Phạm Trí Tuấn

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- ĐS (12);
- Lưu VP(3), HS (2). 22b.

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

Phạm Trí Tuấn