

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 06/2022/DS-PT

Ngày: 21-01-2022

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu thực hiện hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngôn Ngọc Viên

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Văn Thụ

Bà Nguyễn Thị Vân Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Luyện Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện HA, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1936.

Địa chỉ: NR I, BD, HA, Cao Bằng; có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị H.

Địa chỉ: Tổ 16, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan Hoàng Thị H, Nguyễn Hoàng O, Nguyễn Văn B: Luật sư Nguyễn Thị T – Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cao Bằng.

Địa chỉ: Tổ 10, phường N, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Thị C – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cao Bằng; có mặt

- Bị đơn: Ông Hoàng Anh A, sinh năm 1962; Bà Phạm Thị G, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, phường H, thành phố Cao Bằng, Cao Bằng; bà G có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn I, sinh năm 1961 Địa chỉ: SN 179, phố K, phường H, thành phố Cao Bằng, Cao Bằng; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Trung D – Văn phòng Luật sư Nguyễn Trung D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cao Bằng.

Địa chỉ: Số nhà 048, phố B, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

+ Bà Nông Thị E, sinh năm 1974; có mặt

+ Ông Nguyễn Hoàng O, sinh năm 1993;

+ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1996.

(Ông O và ông B vắng mặt có giấy ủy quyền cho bà Hoàng Thị H)

Cùng địa chỉ: NR I, BĐ, HA, Cao Bằng; Bà H có mặt.

+ Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ 16, phường S, thành phố Cao Bằng, Cao Bằng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Nông Thị E: Luật sư Hoàng Thị L – Văn phòng Luật sư Hà L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cao Bằng

Địa chỉ: Tổ 16, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

- Người làm chứng: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1970.

Địa chỉ: SN 179, phố K, phường H, thành phố Cao Bằng, Cao Bằng; có mặt

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Hoàng Anh A, Phạm Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/4/ 2019 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Bà Nguyễn Thị Y và chồng là ông Hoàng Văn Đ (Đã chết năm 2004) là vợ chồng hợp pháp. Từ khi kết hôn và chung sống được bố mẹ đẻ của bà Y chia cho sổ đất ruộng và cả đất ở tại xóm NR I, xã BD, huyện HA, tỉnh Cao Bằng. Vợ chồng bà Y đã tự nguyện đồng ý cho con trai là Nguyễn Hoàng U đứng tên kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất ruộng và đất ở của gia đình và Nguyễn Hoàng U đã được UBND huyện HA cấp 02 Giấy chứng quyền sử dụng đất, trong đó 01 giấy chứng nhận có số T: 454645 cấp ngày 16/10/1997 và 01 Giấy chứng nhận số S: 971786 cấp ngày 20/12/2002 (Ông U và vợ cG bà Y sống chung với nhau)

Năm 2003 ông Nguyễn Hoàng U bị bệnh tật chết, đến năm 2004 ông Hoàng Văn Đ cũng chết. Trước khi chết cả ông U và ông Đ không ai có di chúc để lại tài sản. Khi ông Nguyễn Hoàng U còn sống đã có vợ là Nông Thị E, sinh sống với nhau từ năm 1992 nhưng không có Giấy đăng ký kết hôn hợp pháp. Quá trình sống chung như vợ chồng của U và E đã sinh được 2 con: Con đầu là Nguyễn Hoàng O sinh năm 1993 và con thứ 2 là Nguyễn Văn B sinh năm 1996.

Như vậy theo quy định của Bộ luật dân sự về quyền thừa kế tài sản thì toàn bộ diện tích đất đai bao gồm đất ruộng và đất ở có trong 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hoàng U đã phát sinh quan hệ thừa kế về tài sản trong đó: Có bà Y, ông Đ, và các con của ông U là những người trong diện hàng thừa kế thứ nhất được hưởng tài sản về đất đai, còn vợ ông U là Nông Thị E không được hưởng quyền thừa kế về tài sản vì không có Giấy đăng ký kết hôn hợp pháp. Nhưng do bà E không hiểu biết pháp luật, đã có Đơn đề nghị đến các cơ quan chức năng của UBND huyện HA, đề nghị chuyển toàn bộ diện tích

đất đai trong hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hoàng U sang tên Nông Thị E. Các cơ quan chức năng của UBND huyện HA đã xem xét và chấp nhận đơn chuyển toàn bộ diện tích đất từ tên Nguyễn Hoàng U sang tên của Nông Thị E. Ngày 08/12/2009 Nông Thị E được UBND huyện HA cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 324492 với tổng diện tích 3.891 m² đất ruộng và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 464884 với diện tích 246 m² đất ở tại nông thôn. Quá trình Nông Thị E thực hiện việc sang tên về đất đai, bà Y và gia đình hoàn toàn không được biết, nên không có ý kiến gì với cơ quan chức năng.

Nông Thị E trong quan hệ làm ăn, đã nợ một khoản tiền với bà Phạm Thị N là em gái ruột của bà Phạm Thị G. Do bà Phạm Thị G yêu cầu nên E đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai thửa đất cho vợ chồng ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G trú tại Tổ 1, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất bằng số tiền Nông Thị E nợ Phạm Thị N là 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*). Thực tế giữa Nông Thị E và vợ chồng ông A, bà G đã làm 02 hợp đồng, trong đó:

Một hợp đồng, Nông Thị E chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, bà G diện tích: 1.159 m², đất trồng lúa, tại thửa đất số 167, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại GD, xã BD, huyện HA, tỉnh Cao Bằng, có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 324492, mang tên Nông Thị E sinh năm 1974, địa chỉ: Xóm NR II, xã BD, huyện HA, tỉnh Cao Bằng, do UBND huyện HA cấp ngày 08/12/2009. Giá tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng này là: 98.515.000đ (*Chín mươi tám triệu năm trăm mười năm nghìn đồng*). Mục đích ghi giá chuyển nhượng đất thấp hơn để giảm việc nộp thuế đất chuyển nhượng. Hợp đồng này đã được hai bên ký nhận và Văn phòng Công chứng Schúng thực ngày 23/12/2015. Một hợp đồng Nông Thị E chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A và bà G diện tích 246 m² đất ở tại nông thôn, tại Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại: Xóm NR I, xã BD, huyện HA, tỉnh Cao Bằng, có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 464884, do UBND huyện HA cấp cùng ngày 08/12/2009. Giá tiền chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng này là: 90.282.000đ (*Chín mươi triệu hai trăm tám mươi hai nghìn đồng*). Mục đích ghi giá chuyển nhượng thấp hơn để giảm việc nộp thuế đất chuyển nhượng. Hợp đồng này đã được hai bên ký nhận, đã được Văn phòng Công chứng Schúng thực ngày 23/12/2015.

Sau khi hai bên đã thực hiện hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông A và bà G đã yêu cầu các cơ quan chuyên môn là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện HA và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HA cùng cán bộ địa chính của UBND xã BD xuống thực địa để xác định ranh giới thửa đất đã chuyển nhượng và thực hiện việc giao đất cho ông A và bà G thì bà Y mới phát hiện việc làm của Nông Thị E, Bà Y đã không cho các cơ quan chuyên môn đo đất để giao cho vợ cG ông A bà G theo nội dung hợp đồng. Ngay sau đó bà Y đã có Đơn đề nghị đến UBND huyện HA xem xét để thu hồi hai Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật cho Nông Thị E. UBND huyện HA đã có Quyết định số: 01/QĐ - TTr ngày 01/6/2016 thành lập tổ kiểm tra của Thanh tra huyện để xác minh nội dung đơn đề nghị của bà Y. Sau đó UBND huyện HA đã có Văn bản trả lời kiến nghị cho bà Y tại Văn bản số: 303/UBND - TTr ngày 26/8/2016 và kết luận: "*Đơn xin cấp đổi, cấp lại từ Nguyễn Hoàng U sang Nông Thị E là chưa đủ điều kiện vì không có Giấy chứng từ của Nguyễn Hoàng U, không có Văn bản phân chia thừa kế, bà E tự ý sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế là vi phạm pháp luật đất đai*". Sau đó UBND huyện HA đã ban hành quyết định số: 35/QĐ - UBND ngày 18/1/2017, đã căn cứ các quy định của pháp luật và kết luận số: 46/KL - UBND ngày 26/8/2016 của UBND huyện HA về thẩm tra, xác minh đơn kiến nghị của bà Y và quyết định: Thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nông Thị E, thường trú ở xóm NR I, xã BD, huyện HA, tỉnh Cao Bằng, trong đó một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 324492, vào sổ cấp Giấy chứng nhận H00381 ...có tổng diện tích 3.891 m², đất trồng lúa, do UBND huyện HA cấp ngày 08/12/2009 và một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 464884, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H00382...có diện tích đất ở là 246 m², do UBND huyện HA cấp ngày 08/12/2009.

Đối chiếu các quy định của Bộ luật dân sự quy định về thừa kế tài sản thì sau khi ông Nguyễn Hoàng U chết năm 2003, thì quyền sử dụng đất của Nguyễn Hoàng U được xác nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T: 454645 do UBND huyện HA cấp ngày 16/10/1997 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S: 971786 cấp ngày 20/12/2002 đã phát sinh quyền thừa kế tài sản. Bà Nông Thị E là vợ nhưng thực tế không có Giấy đăng ký kết hôn hợp pháp không có quyền thừa kế, nhưng E đã tự ý làm đơn xin cấp đổi, chuyển toàn bộ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Hoàng U sang tên

Nông Thị E, không có sự đồng ý của những người trong diện hàng thừa kế thứ nhất là trái với quy định của pháp luật. Do vậy 02(Hai) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Nông Thị E cho vợ chồng ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G là những hợp đồng dân sự trái pháp luật, nên bà Y đề nghị Tòa án nhân dân huyện HA, tỉnh Cao Bằng xem xét và xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là những giao dịch dân sự vô hiệu, đề nghị Tòa án hủy toàn bộ 02 Hợp đồng này với lý do:

1. Bà Nông Thị E hoàn toàn không có quyền hợp pháp đối với diện tích 1.159 m² đất ruộng 246 m² đất ở nông thôn (Ủy ban nhân dân huyện HA có quyết định thu hồi 02 giấy chứng nhận của bà E). Các diện tích các thửa đất này trước đó trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hoàng U sẽ thuộc về những người trong diện hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Hoàng U, đó là bà Nguyễn Thị Y, ông Hoàng Văn Đ (Bố mẹ ruột của ông U) và ông Nguyễn Hoàng O, ông Nguyễn Văn B (Các con đẻ của ông U)

2. Mục đích của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với bà G, ông A là nhằm gạt nợ đối với số tiền bà Nông Thị E nợ bà Phạm Thị N 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*) nhưng ghi giá trị trong hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước. Cụ thể bà G và ông A là người nhận chuyển nhượng nhưng không trả tiền cho bà E một đồng nào, mà gạt luôn số tiền bà E nợ bà N để tính giá trị hợp đồng, bà E không có giấy tờ gì xác nhận là đã nhận tiền chuyển nhượng đất với bà G, ông A và trả tiền đó cho bà N.

3. Hai bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên ký cũng không đúng thực tế số diện tích đất mà hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, khi làm Hợp đồng thì bà G tự đi làm tại văn phòng công chứng Sdo bà G đã giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nông Thị E được cấp cùng ngày 08/12/2009 và đã ghi chuyển nhượng hết toàn bộ số diện tích đất ở tại nông thôn là 246 m² tại thửa đất 186, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ: GD, BD, HA, Cao Bằng. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP: 464884 và toàn bộ diện tích thửa đất số 167, tờ bản đồ số 4, diện tích là: 1.159 m² là đất trồng lúa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : AP 324492 nhưng thực tế hai bên đã thống nhất mỗi bản hợp đồng để lại 1/3 diện tích đã chuyển nhượng để lại cho bà E, bà Y vì thực tế đang có nhà ở và công trình bếp, chuồng trâu, chuồng nuôi gia súc của gia đình bà Nguyễn Thị Y và bà Nông Thị E. Ngôi nhà của bà Y đã xây

dựng từ năm 1985 và tồn tại cho đến nay không có tranh chấp.

Phía nguyên đơn không đồng ý yêu cầu thực hiện hợp đồng của bà G, ông A với bà E.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Hoàng Anh A và Phạm Thị G ủy quyền cho bà Phạm Thị N tham gia tố tụng sau đó ủy quyền cho ông Nguyễn Văn I, phía bị đơn trình bày như sau:

Năm 2013 khi bà E vay của bà N số tiền 800 triệu đồng thì đã đặt 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm biện pháp bảo đảm, sau đó hai bên thỏa thuận để bà E ủy quyền cho bà G dùng hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để làm tài sản bảo đảm cho khoản vay 500 triệu với Ngân hàng Công thương, số tiền này bà N giữ vì bà E đang nợ tiền của bà N. Quá trình vay mượn của bà E với bà N thì bà E không có khả năng thanh toán nên bà E đã đặt vấn đề bán đất để trả nợ, do đó bà N giới thiệu bà G để mua đất với bà E.

Năm 2015 gia đình ông A bà G thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà E về thời gian, địa điểm giao dịch, diện tích giao dịch đúng như phía nguyên đơn đã trình bày.

Trước khi thực hiện giao dịch, hợp đồng này, GCNQSDĐ đã được bà E đặt tại ngân hàng Công thương. Phía bị đơn đã đến văn phòng công chứng S để hỏi xem bà E có giao dịch được không, thì nhận được trả lời bà E được toàn quyền sở hữu hai Giấy CNQSDĐ này, do đó gia đình bị đơn đã đưa tiền vào ngân hàng và lấy bì đỏ ra và trả với số tiền cả gốc và lãi cho ngân hàng là hơn 700 triệu đồng. Sau đó hai bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng S. Hợp đồng số 1 ngày 23/12/2015 chuyển nhượng với diện tích 246m² đất ở, Hợp đồng số 2 ngày 23/12/2015 chuyển nhượng với diện tích 1159m², cả hai hợp đồng ông A bà G đã thanh toán cho bà E với giá trị hơn 1.519.500.000 đồng. Việc thanh toán tiền đối với hai hợp đồng này đã thực hiện nU không lập giấy tờ. Sau khi lập hợp đồng ông A, bà G đã đi làm thủ tục đến giai đoạn nộp phí trước bạ, đang chờ để tách bì đỏ. Khi thực hiện 2 hợp đồng giao dịch này thì giữa hai bên thỏa thuận mỗi hợp đồng có một giá trị khác nhau, tuy nhiên tại thời điểm này phía bị đơn không nhớ giá trị thực tế của mỗi hợp đồng. Còn giá trị thực tế ghi trên hợp đồng thấp hơn, mục đích để giảm thuế nộp cho Nhà nước. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ở (246m²) giá trị ghi trên hợp đồng là 90.282.000đ còn giá giao dịch thực tế mà gia đình phía bị đơn phải

trả cho bà E cao hơn. Hợp đồng thứ 2 đối với đất trồng cây lâu năm (1159m²) giá ghi trên hợp đồng là 98.515.000đ, giá giao dịch thực tế mà gia đình phía bị đơn phải trả cho bà E cao hơn rất nhiều. Bị đơn xác định hai diện tích đất của hai hợp đồng trên đã thuộc quyền sử dụng của ông A bà G. Khi thực hiện giao dịch hai hợp đồng này, bà Y biết hay không thì phía bị đơn không nắm được. Nhưng phía bị đơn được biết, năm 2009 bà Y đã biết toàn bộ đất đai mang tên con trai đã được sang tên bà E và năm 2013 bà Y đến ngân hàng Công thương tỉnh Cao Bằng để gây sự không cho bà E vay hoặc phản đối việc bà E vay tiền. Do đó, phía bị đơn không nhất trí với yêu cầu của bà Y đề nghị hủy hai hợp đồng trên. Lý do là bà E có quyền thực hiện hai giao dịch này, Văn phòng Công chứng Sđã khẳng định bà E có thẩm quyền bán nên gia đình mới mua nên phía bị đơn có yêu cầu bà E phải thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông A, bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị E và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Bà với ông U (Con đẻ của ông Đ và bà Y) là hai vợ chồng nhưng không có đăng ký kết hôn. Ông U chết năm 2003, bà và ông U sinh sống với nhau từ năm 1993 đã có 02 con chung là Ông B. Năm 1997 bà Y, ông Đ cho ông U kê khai đứng tên toàn bộ diện tích đất của gia đình, ông U đã được cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chồng của bà chết thì gia đình chưa có họp bàn về việc chia thừa kế phần tài sản là quyền sử dụng đất của ông U mà gia đình, cụ thể ở đây là bà Y vẫn quản lý chung, bà và bà Y vẫn cùng nhau sinh sống và canh tác trên phần đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông U để lại. Năm 2009 ở xã có đợt đo đạc lại toàn bộ diện tích đất nên bà đã làm thủ tục chuyển sang đứng tên một mình bà, không thông qua mẹ chồng và cả hai con. Bà nghĩ cG chết thì đất sẽ đứng tên vợ nên UBND huyện tự động chuyển sang tên bà, bà chỉ được làm đơn yêu cầu chuyển tên từ cG cho bà và nộp giấy chứng minh nhân dân. Sau đó ngày 08/12/2009 bà được UBND huyện HA cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 324492 với tổng diện tích 3.891 m² đất ruộng và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 464884 với diện tích 246 m² đất ở tại nông thôn. Ngoài ra bà không được làm thủ tục nào thêm và nộp thêm khoản phí nào khác. Trước đây, việc tặng cho đất thì bà Y ông Đ chỉ cho ông U chứ không cho bà. Quá trình bà thực hiện việc sang tên về đất đai, bà Nguyễn Thị Y và gia đình hoàn toàn không được biết, nên không có ý kiến gì với cơ quan chức năng.

Đến năm 2013, trong quá trình làm ăn bà có vay tiền bà N, vay lãi suất cao với số tiền 300.00000 triệu đồng để đi chợ buôn bán. Có viết giấy vay, vay từng lần một. Những lần vay đều có viết giấy, lãi suất là 3000đ/1 triệu/ngày mục đích vay lấy tiền đi chợ buôn bán, việc bà vay tiền cũng không thông qua mẹ cG. Giấy vay chót vào 19/4/2013 (ÂL), hai bên chót nợ thì cả gốc và lãi là 800.000.000 triệu đồng, không có giấy tờ chót nợ, gốc cộng lãi riêng, chỉ có một giấy vay duy nhất đề ngày 19/4/2013 (ÂL), tờ giấy này là do bà N cầm hiện nay đã có trong hồ sơ vụ án. Trong khi viết giấy vay nợ với bà N năm 2013 thì bà có mang hai bìa đỏ đến thế chấp với bà N để vay tiền. Sau đó bà và bà N, bà G đến văn phòng công chứng HN để bà làm giấy ủy quyền cho bà G đến ngân hàng vay tiền để kinh doanh, bà chỉ biết ủy quyền cho anh A bà G đi vay, anh A bà G vay bao nhiêu thì bà không rõ và cũng không đối trừ số tiền mà bà vay nợ với bà N. Khi bà và ông A, bà G thực hiện mua bán chuyển nhượng đất, số tiền mà đã thanh toán thực tế trong hợp đồng là không có, mục đích bà bán đất cho bà G là để gạt nợ số tiền 800 triệu đã vay bà N. Sau khi thực hiện hai hợp đồng giao dịch mua bán, thời điểm đó chỉ có bà, bà G, anh A, công chứng viên ngoài ra không có ai và bà tự nguyện ký trên hợp đồng. Hai bên có thỏa thuận bà không bán hết diện tích của hai thửa đất mà vẫn để lại khoảng 1/3 từng thửa, bà có đưa ra ý kiến là cần phải hỏi mẹ chồng và các con có đồng ý chuyển nhượng hay không nhưng bà G và bà N nói “không cần, Công chứng khác biết làm cho”. Khi thực hiện việc giao kết hợp đồng không có giấy tờ đối trừ số nợ đối với bà N, giá trị hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên lớn hơn số tiền 800 triệu mà bà đã vay bà N là 761 triệu. Tuy nhiên bà G không thanh toán tiền mặt lại cho bà mà chỉ viết giấy nợ, từ đó đến nay bà G cũng không thanh toán lại cho bà đồng nào. Sau khi thực hiện giao dịch mua bán, anh A, bà G cũng chưa đến xem đất, cuối năm 2015 khi mà cán bộ thực hiện theo giao dịch mua bán tách thửa cho bà G thì mẹ chồng bà mới biết. Sau khi bà Y biết thì bà Y đã ngăn cản và có đơn đến UBND huyện HA. UBND huyện đã trả lời việc cấp GCNQSDĐ cho bà là sai và đã thu hồi Giấy CNQSDĐ của bà. Sau khi bị thu hồi GCNQSDĐ, thì bà cho là đúng và không có ý kiến gì. Hiện nay bà Y đề nghị hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông A, bà G là đúng, bà hoàn toàn nhất trí, số tiền vay với bà N bà sẽ trả bằng tiền mặt. Nếu hợp đồng bị hủy thì hậu quả hợp đồng vô hiệu bà sẽ chịu và đề nghị giải quyết bằng một vụ án khác. Bà không nhất trí với yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông A, bà G.

Quá trình Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án thì người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan ông Nguyễn Hoàng O và Nguyễn Văn B đã ủy quyền cho bà Hoàng Thị H tham gia tố tụng. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Hoàng Thị H là nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y và không nhất trí với việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà G với bà E.

Tại bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 Tòa án nhân dân huyện HA đã: Căn cứ vào các Đ 122, 127, 128, 129, 410, 691, 692, 697, 700, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Đ 188 Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y đối với ông Hoàng Anh A, bà Phạm Thị G về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố: 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 1818 và 1819 quyển số 08 VP/CC – SCC/HĐGD cùng ngày 23/12/2015 của Văn phòng Công chứng Sgiữa bà Nông Thị E với ông Hoàng Anh A, bà Phạm Thị G là vô hiệu.

Hủy bỏ bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 1842 quyển số 08 VP/CC – SCC/HĐGD ngày 25/12/2015 của Văn phòng Công chứng Sgiữa bà Nông Thị E với ông Hoàng Anh A, bà Phạm Thị G.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Anh A, bà Phạm Thị G về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà Nông Thị E với ông Hoàng Anh A, bà Phạm Thị G.

3. Về án phí: Ông Hoàng Anh A, bà Phạm Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Y số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2018/0000037 ngày 18/4/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cao Bằng.

Ông Hoàng Anh A, bà Phạm Thị G phải chịu án phí 300.000 đồng do yêu

cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nông Thị E không được chấp nhận. Xác nhận ông A, bà G đã nộp 300.000 tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số AA/2018/0001555 ngày 06/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HA, tỉnh Cao Bằng.

4. 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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 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”.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/9/2021 ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện HA, tỉnh Cao Bằng, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của bị đơn. Buộc bà Nông Thị E và gia đình bà E thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, bà G.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Bị đơn trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét bảo vệ quyền lợi cho bị đơn.

- *Nguyên đơn trình bày:* Không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của ông A bà G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Nguyễn Trung D trình bày:* Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông A với bà E là ngay tình, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị E với bà Phạm Thị G, Hoàng Anh A là hợp pháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nông Thị E là đúng pháp luật. Do vậy đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Thị G, Hoàng Anh A, đề nghị gia đình bà Nông Thị E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn luật sư Nguyễn Thị T có ý kiến trình bày:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nông Thị E là trái quy định của pháp luật đã được thể hiện tại các quyết định, văn bản của các cơ quan hành chính nhà nước có trong hồ sơ vụ án. Do vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với ông A, bà G là trái quy định của pháp luật. Giữ nguyên ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện HA, tỉnh Cao Bằng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trần Thị C trình bày:* Nhất trí ý kiến của luật sư Nguyễn Thị T, đề nghị HĐXX bác đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện HA, tỉnh Cao Bằng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan Luật sư Hoàng Thị L trình bày:* Nguồn gốc toàn bộ đất đai tranh chấp là của ông Nguyễn Hoàng U, ông U chết không để lại di chúc do đó đất của ông U là di sản thừa kế của bà Y (mẹ ông U) và hai con trai ông U là O và B nhưng khi bà E thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, bà G không hề có biên bản họp gia đình, do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với ông A bà G là trái quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bị đơn ông A, bà G, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện HA, tỉnh Cao Bằng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan Hoàng Thị H trình bày:* Nhất trí ý kiến của luật sư Nguyễn Thị T, Trần Thị C, Hoàng Thị L. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bị đơn ông A, bà G, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện HA, tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bị đơn Hoàng Anh A, Phạm Thị G, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án số

06/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện HA, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y nộp đơn khởi kiện ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G khởi kiện bà Nông Thị E yêu cầu thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm quyết định nhập hai hồ sơ vụ án để giải quyết trong cùng một vụ án và xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ và đúng pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thẩm quyền*: Bà Nguyễn Thị Y có đơn khởi kiện ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G để yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất có địa chỉ tại NR I, BD, HA, Cao Bằng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân HA, tỉnh Cao Bằng.

Ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G khởi kiện bà Nông Thị E để yêu cầu thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Nông Thị E có địa chỉ cư trú tại NR I, BD, HA, Cao Bằng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện HA, tỉnh Cao Bằng.

[3] *Tính hợp pháp của đơn kháng cáo*: Ngày 27/8/2021 Tòa án nhân dân huyện HA, tỉnh Cao Bằng tuyên bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Y và bị đơn Hoàng Anh A, Phạm Thị G. Đến ngày 06 tháng 9 năm 2021 ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G có đơn kháng cáo tại tòa án. Đơn kháng cáo của đương sự được gửi trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí theo

đúng quy định của pháp luật. Như vậy, đơn kháng cáo của đương sự là hợp pháp.

[4] *Xét kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn Hoàng Anh A, Phạm Thị G:* Tại đơn kháng cáo ông A, bà G kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của bị đơn. Buộc bà Nông Thị E và gia đình bà E thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bị đơn. HĐXX xét thấy:

Về nguồn gốc đất chuyển nhượng: Nguyễn Hoàng U là con chung của ông Hoàng Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y, được bố mẹ cho đứng tên kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất ruộng và đất ở của gia đình và Nguyễn Hoàng U đã được UBND huyện HA cấp 02 Giấy chứng quyền sử dụng đất, trong đó 01 giấy chứng nhận có số T: 454645 cấp ngày 16/10/1997 và 01 Giấy chứng nhận số S: 971786 cấp ngày 20/12/2002. Năm 2003 ông Nguyễn Hoàng U bị bệnh tật chết, đến năm 2004 ông Hoàng Văn Đ cũng chết. Trước khi chết cả ông U và ông Đ không ai có di chúc để lại tài sản. Khi ông Nguyễn Hoàng U còn sống đã có vợ là Nông Thị E, sinh sống với nhau từ năm 1992 nhưng không có Giấy đăng ký kết hôn hợp pháp. Quá trình sống chung như vợ chồng của U và E đã sinh được 2 con: Con đầu là Nguyễn Hoàng Osinh năm 1993 và con thứ 2 là Nguyễn Văn B sinh năm 1996. Theo quy định tại Đ 676 Bộ luật Dân sự 2005, thì khi ông U chết không để lại di chúc thì những người thừa kế theo pháp luật của ông U gồm có bà Y, ông Đ, và các con của ông U là những người trong diện hàng thừa kế thứ nhất được hưởng tài sản về đất đai, còn bà Nông Thị E là vợ nhưng không có Giấy đăng ký kết hôn hợp pháp nên không có phát sinh quyền và nghĩa vụ vợ chồng với ông U theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 và Bộ luật Dân sự 2005.

Năm 2009 bà Nông Thị E đã có đơn đề nghị đến các cơ quan chức năng của UBND huyện HA, đề nghị chuyển toàn bộ diện tích đất đai trong hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hoàng U sang tên Nông Thị E. Ngày 08/12/2009 Nông Thị E được UBND huyện HA cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 324492 với tổng diện tích 3.891 m² đất ruộng và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 464884 với diện tích 246 m² đất ở tại nông thôn. Sau đó bà E sử dụng 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để tham gia vào các quan hệ giao dịch dân sự như vay tiền với bà N, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông A, bà G. Tuy nhiên theo Kết luận số 46/KL-

UBND ngày 26/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện HA thì “Đơn xin cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Nguyễn Hoàng U sang Nông Thị E là chưa đủ điều kiện, vì không có văn bản phân chia di sản thừa kế, bà E đã tự ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của các hàng thừa kế là vi phạm pháp luật đất đai” và việc cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/12/2009 cho bà Nông Thị E là chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Do đó, bà Nông Thị E không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất đai bao gồm đất ruộng và đất ở có trong 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hoàng U đã đổi sang Nông Thị E. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị E với ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G là những hợp đồng vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005.

Về nội dung của hai hợp đồng chuyển nhượng thể hiện: hai bên chỉ chuyển nhượng thửa đất chứ không chuyển nhượng tài sản trên đất, quá trình giao kết hợp đồng các bên đều biết trên thực tế còn có các tài sản gắn liền với đất như nhà ở, các công trình phụ, chuồng trại của gia đình bà Y, bà E và các con bà E. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đối với hai thửa đất chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế. Quá trình giải quyết vụ án bà Nông Thị E, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị G đều thừa nhận bà E có vay tiền của bà N 800 triệu đồng và đặt hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nông Thị E để thế chấp cho khoản vay. Khi bà E không có khả năng trả nợ thì đã chuyển nhượng hai thửa đất số 186 và 167 cùng tờ bản đồ số 4 cho ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G, mục đích chuyển nhượng là để gán trả nợ số tiền 800 triệu đồng mà bà E đã vay của bà N. Trong quá trình chuyển nhượng, các bên đều thừa nhận chỉ giao dịch chuyển nhượng một phần diện tích của hai thửa đất trên vì trên thửa đất 186 còn có nhà cửa, công trình phụ của bà Y xây dựng trên đó (Phía nguyên đơn đã cung cấp một số bức ảnh để chứng minh điều này). Để đảm bảo cho việc bà G không mua hết diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa bà E và bà G đã ký kết thêm một hợp đồng cho vay không có biện pháp bảo đảm (Hợp đồng này là Giấy vay tiền thể hiện bà Phạm Thị G có nợ bà Nông Thị E số tiền 761 triệu đồng). Như vậy, bản chất giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị E với ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G là gán nợ (Dùng tài sản của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ)

cho hợp đồng vay tài sản trước đó giữa bà E với bà N. Do đó, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị E với ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G là những hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà E với bà N.

Như vậy Cấp sơ thẩm nhận định 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 1818 và 1819 quyền số 08 VP/CC – SCC/HĐGD cùng ngày 23/12/2015 của Văn phòng Công chứng S giữa bà Nông Thị E với ông Hoàng Anh A, bà Phạm Thị G vô hiệu theo quy định tại các Điều 128, Điều 129 và Điều 410 Bộ luật Dân sự 2005 là có căn cứ. Hơn nữa, sau khi giao kết hợp đồng mặc dù ông A, bà G đã thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước nhưng sau khi cơ quan chức năng xuống thực địa đo đất thì bị bà Y ngăn cản không tiến hành được, do đó chưa thực hiện được việc đăng ký biến động đất tại UBND xã. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị E với ông Hoàng Anh A, bà Phạm Thị G chưa hoàn thành. Do vậy, yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Anh A, bà Phạm Thị G với bà Nông Thị E không có căn cứ chấp nhận. Từ những phân tích, nhận định như trên có đủ căn cứ để bác kháng cáo của ông A, bà G về việc yêu cầu bà E tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm các đương sự thống nhất được: Hậu quả pháp lý của 02 hợp đồng giữa bà Nông Thị E với bà Phạm Thị G, ông Hoàng Anh A sẽ không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, mà thống nhất giải quyết hậu quả của 02 hợp đồng này ở một vụ án khác. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G có quyền khởi kiện bà Nông Thị E yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra ở một vụ án khác.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[5] *Về án phí*: Do kháng cáo của ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G không được chấp nhận nên ông A, bà G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm để sung công quỹ nhà nước theo quy định tại Điều 148 bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện HA, tỉnh Cao Bằng.

2. Ông Hoàng Anh A và bà Phạm Thị G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) sung vào công quỹ nhà nước, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2018/0001582 ngày 14/9/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HA, tỉnh Cao Bằng. Xác nhận đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh CB;
- Chi cục THADS huyện HA;
- TAND huyện HA;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP
- Lưu hồ sơ;

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

Ngôn Ngọc Viên