

Bản án số: 02/2021/DS-PT

Ngày 10-3-2021

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Đức Trường

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Xuân;

Bà Hoàng Thị Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Quán - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Chiêm - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2021/QĐXX-PT ngày 03 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị H; địa chỉ: Phường Q, thành phố H, tỉnh H, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Phường N, thành phố H, tỉnh H, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy V; địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh T, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: Ông Cao Xuân H - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư G; địa chỉ: phường T, thành phố H, tỉnh H, vắng mặt.

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

- Ông Trần Quốc T; địa chỉ: Phường Q, thành phố H, tỉnh H, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị H; địa chỉ: Phường Q, thành phố H, tỉnh H, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- Ông Nguyễn Thanh L1; địa chỉ: Phường N, thành phố H, tỉnh H, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy V; địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh T, vắng mặt.

- Anh Nguyễn Thanh L2; địa chỉ: Phường N, thành phố H, tỉnh H, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Phường N, thành phố H, tỉnh H, có mặt.

- Ông: Đỗ Đăng L3; địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện M, thành phố H1, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- Văn phòng công chứng Hoàng K; người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Kim T - Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Phường N, thành phố H, tỉnh H, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/9/2016 và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Bùi Thị H trình bày: Ngày 30/10/2011 bà mua một căn nhà 2 tầng trên diện tích đất thổ cư và có một phần đất vườn của ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Thị L tại tổ 02 phường N, thành phố Hà G có giấy chứng nhận QSDĐ số V 444543, diện tích đất 308 m² (trong đó 100m² đất thổ cư, 208 m² đất vườn) mua với số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), hai bên đã làm hợp đồng công chứng số 846-HĐCNQSDĐ ngày 30/10/ 2011 tại Văn phòng công chứng Hoàng K. Đến ngày 17/6/2016 bà đã đăng ký biến động tại văn phòng đăng đất đai thành phố H sang tên ông Trần Quốc T và bà Bùi Thị H. Tuy nhiên đã nhiều năm trôi qua mà bà L, ông L1 không bàn giao nhà, đất cho bà vì vậy bà đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu bà L, ông L1 trả lại căn nhà và đất cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa các bên tại Văn phòng công chứng Hoàng K, tỉnh Hà Giang. Bà đề nghị gia đình ông L1, bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/10/2011 bàn giao lại căn nhà xây hai tầng và toàn bộ diện tích đất cho gia đình bà. Nếu không thì ông L1, bà L phải trả số tiền theo giá trị của hợp đồng là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) cho bà. Việc ông L1, bà L cho rằng hợp đồng mua bán này là giả tạo hay không ông L1, bà L đã có đơn gửi Cơ quan điều tra và được Cơ quan điều tra xác minh và có kết quả trả lời, còn việc lập hợp đồng mua bán nhà, đất này là đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận của hai bên, không có sự ép buộc nào. Trong trường hợp gia đình bà L, ông L1 muốn chuộc lại căn nhà và toàn bộ diện tích đất mà đã chuyển nhượng cho bà theo hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 30/10/2011, gia đình nhà ông L1, bà L phải trả số tiền theo giá trị của hợp đồng là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu

đồng). Do vậy, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án thành phố Hà Giang giải quyết tranh chấp buộc bà L, ông L1 phải thực hiện đã chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bàn giao nhà và đất theo Hợp đồng ngày 30/11/2011 đã ký tại Phòng công chứng Hoàng K; nếu không thực hiện hợp đồng gia đình nhà ông L1, bà L phải trả số tiền theo giá trị của hợp đồng là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) cho gia đình bà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L1 đều trình bày: Gia đình ông bà có nghề làm gạch. Ông L3 có mua gạch của gia đình ông bà nên quen biết, đến năm 2010 ông L3 có nói thiếu vốn có hỏi vợ chồng ông, bà mượn sổ bìa đỏ của gia đình. Vì tin tưởng ông L3 ông, bà đã đưa sổ bìa đỏ cho ông L3 mượn ông L3 có viết giấy mượn quyền sử dụng đất ngày 30/10/2011 (viết tay). Trong giấy mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hẹn đến ngày 30/4/2012 sẽ trả cho gia đình ông, bà nếu không trả sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngay tối hôm đó sau khi vợ chồng ông, bà và con trai là Nguyễn Thanh L2 đang đi chở gạch bán cho khách thì thấy ông L3 gọi điện cho ông L1 là đến phòng công chứng ở dốc Mã Tim vào tối ngày 30/10/2011 khoảng 09 giờ đêm ông L3 gọi vợ chồng ông, bà đi công chứng giấy mượn sổ bìa đỏ. Ông, bà ký vào giấy tờ đó mà không biết giấy tờ có nội dung như thế nào. Đến ngày 16/11/2016 ông, bà nhận được thông báo về việc bà H kiện ông bà về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông, bà đều không biết bà H là ai mà cũng không ký kết giấy tờ gì vay mượn gì với bà H. Ông, bà không nhất trí với yêu cầu của bà H khởi kiện buộc ông bà thực hiện hợp đồng trả nhà và đất. Ngày 28 tháng 5 năm 2018 bà L có đơn yêu cầu phản tố với bà H buộc bà Bùi Thị H trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V444543 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 11/3/2004 cho hộ gia đình bà L; Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 846/HĐCNQSD đất ngày 30/10/2011 vì đây là hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông L1 là ông Nguyễn Huy V trình bày: Ông V không đồng ý với đề nghị của nguyên đơn do Hợp đồng lập ngày 30/11/2011 nhưng công chứng ngày 28/10/2011 là không đúng trình tự thời gian, số trên Hợp đồng ghi là 846, có bản ghi 848, ngày chuyển nhượng ghi trên Hợp đồng là 30/10/2011 nhưng lời chứng của công chứng viên ghi ngày 28/10/2011. Nay bà L đã có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do giả tạo và bà H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, ông L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh L2 xác nhận: Bản thân anh được ký một chữ ký vào một tờ giấy, còn ông Hoàng Kim T đây là lần tiên anh nhìn thấy. Quá trình giải quyết vụ án anh L2 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L tham gia giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim T là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Hoàng K, tỉnh H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 848 ngày 28/10/2011 giữa hộ bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh L1, con là Nguyễn Thanh L2 với vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Bùi Thị H là hợp pháp bởi vì người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có năng lực

hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Các bên trực tiếp đến văn phòng công chứng yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Ghi rõ tại phiếu công chứng), trước khi hai bên ký hợp đồng đã đọc lại rất kỹ và được công chứng viên giải thích quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh L1, cháu Nguyễn Thanh L2, ông Trần Quốc T, bà Bùi Thị H. Đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự tham gia ký kết của tất cả các thành viên hộ gia đình từ đủ 15 tuổi trở lên, tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Về thời điểm ký kết hợp đồng và thời điểm công chứng căn cứ vào phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch thì các bên đến yêu cầu công chứng vào ngày 28/10/2011 và phần lời chứng của công chứng viên thể hiện ngày công chứng hợp đồng cũng là ngày 28/10/2011. Tuy nhiên, do sơ suất nên công chứng viên đã không phát hiện ra việc hợp đồng đánh máy nhầm ngày ký hợp đồng là ngày 30/10/2011. Việc sai lệch ngày tháng là do lỗi đánh máy, công chứng viên có thể sửa lại mà không ảnh hưởng đến nội dung trong hợp đồng cũng như quyền lợi, nghĩa vụ của các bên và ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết và thực hiện tại văn phòng công chứng đúng theo trình tự và quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 20/3/2018 và biên bản lấy lời khai bổ sung ngày 20/5/2020 ông Đỗ Đăng L3 khai và xác nhận: Giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Thanh L1; bà Nguyễn Thị L có quan hệ bạn bè làm ăn buôn bán với nhau. Còn giữa ông và vợ chồng ông Trần Quốc T; bà Bùi Thị H có quan hệ làm ăn. Năm 2011 ông có xây dựng nhà máy thức ăn gia súc ở tỉnh H do thiếu vốn nên vợ chồng ông L1, bà L đã cho ông mượn một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tài sản đảm bảo vay tiền của vợ chồng ông T, bà H. Vì giao dịch vay mượn này giữa cá nhân với cá nhân nên không dùng sổ đỏ làm tài sản đảm bảo thế chấp được chính vì vậy vợ chồng ông L1, bà L, anh L2 đã cùng với vợ chồng ông T, bà H ra Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì vợ chồng ông T, bà H mới cho ông vay số tiền 1.500.000.000,đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Lãi suất 03 tháng đầu 2.000.000,đ/1 triệu/ngày. Còn 09 tháng sau tính theo lãi suất Ngân hàng Nông Nghiệp. Khi vay tiền ông có làm giấy viết tay nhưng vợ chồng ông T, bà H cầm, ông không được cầm. Việc vay tiền này ông L1, bà L có biết ông, bà giúp đỡ ông về tình cảm chứ không có lợi nhuận gì trong việc này. Sau khi vay tiền ông đã trả cho ông T, bà H nhiều lần được khoản 560.000.000, đồng (năm trăm sáu mươi triệu đồng). Từ đó đến nay do điều kiện làm ăn thua lỗ gặp khó khăn nên ông không trả được nợ cho nhà T- H. Nay bà H, ông T có đơn khởi kiện vợ chồng ông L1, bà L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất quan điểm của ông đây chỉ là giao dịch để đảm bảo cho khoản vay của ông với vợ chồng ông T, bà H chứ không phải giao dịch mua bán theo đúng quy định pháp luật. Ông khẳng định ông L1, bà L khi cho ông mượn sổ đỏ biết ông dùng thế chấp vay tiền bà H. Bà L, ông L1 với bà H, ông T đã ký hợp đồng CNQSD đất, nhà ông L1, bà L đang ở. Hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Hoàng K. Khi hai bên ký Hợp đồng ông không tham gia mà chỉ đứng phía ngoài chờ. Nay ông nhất trí trả lại số tiền vay cho bà H, mong bà H nhân nhượng

trả lại cho giấy chứng nhận QSD đất cho bà L, ông L1. Ông sẽ có trách nhiệm trả dân số tiền nợ cho bà H. Nếu bà H không đồng ý do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:

Căn cứ căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015; Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, Điều 228 BLTTDS; khoản 2, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H đối với bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 848/HĐCNQSDĐ ngày 28/10/2011 giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh L1, anh Nguyễn Thanh L2 và ông Trần Quốc T, bà Bùi Thị H xác lập tại Văn phòng công chứng Hoàng K là hợp pháp.

3. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh L1, anh Nguyễn Thanh L2 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 848/HĐCNQSDĐ ngày 28/10/2011, di dời nhà trọ cấp IV + mái tôn chống nóng xây dựng năm 2018 và bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 444543 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 11/03/2004 thửa đất số 23G, tờ bản đồ số 05, địa chỉ tổ 02, xã N (Nay là tổ 3, phường N), thành phố H, tỉnh H và nhà xây 02 tầng cho bà Bùi Thị H và ông Trần Quốc T. Có ranh giới cụ thể: Phía Bắc giáp ngõ 273 đường L, phía Nam giáp đất ông H1; phía Tây giáp đất bà G; phía Đông giáp đất ông M. (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do giả tạo.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/12/2020 bà Nguyễn Thị L là bị đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí toàn bộ Bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản trên đất) ngày 28/10/2011 vô hiệu và yêu cầu bà H trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị L giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và không chấp nhận yêu cầu của bà L là có căn cứ: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang. Về án phí dân sự phúc thẩm, bà L phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Trong thời hạn kháng cáo, bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Bùi Thị H; người đại diện theo ủy quyền của bà L, anh L2 là ông Nguyễn Huy V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đăng L3, Văn phòng công chứng Hoàng K đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, và bà Nguyễn Thị L có đơn từ chối Luật sư Cao Xuân H; ông L1 bà L có đơn từ chối việc ủy quyền giữa ông bà với ông V. Vì vậy HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị L về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do bị lừa dối, giả tạo và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Ngày 28/10/2011, tại Văn phòng công chứng Hoàng K, bà Nguyễn Thị L, chồng là Nguyễn Thanh L1, con là Nguyễn Thành Lực (bên chuyển nhượng) và ông Trần Quốc T, vợ là Bùi Thị H (bên nhận chuyển nhượng) hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản trên đất) số 848/HĐCNQSDĐ do Văn phòng công chứng Hoàng K thực hiện việc công chứng.

[5] Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 308 m² và tài sản trên đất gồm nhà xây 02 tầng, diện tích sử dụng 200 m², giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia ký kết hợp đồng và lời chứng của công chứng viên. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh L1, Nguyễn Thanh L2 đều thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của mình.

[7] Biên bản đối chất ngày 21/12/2016 (bút lục số 36) ông L1, bà L “xác nhận chữ ký trên hợp đồng là chữ ký của chúng tôi”.

[8] Kết luận giám định số 128/KL-PC54 ngày 22/3/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Giang (bút lục số 118) đã kết luận: “*Chữ viết và chữ ký đứng tên Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh L2, Nguyễn Thanh L1 trên tài liệu cần giám định so với chữ viết và chữ ký trên tài liệu mẫu ký đều do cùng một người viết và ký ra*”.

[9] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 848/HĐCNQSĐĐ ngày 28/10/2011, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;

b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.”.

[10] Nội dung quy định tại khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

[11] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập đúng quy định tại các điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005, có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia và được công chứng theo quy định của Luật công chứng. Nội dung và hình thức của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật quy định tại các điều 121, 123 và Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005.

[12] Xét thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và được các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc trong việc ký kết hợp đồng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 848/HĐCNQSĐĐ ngày 28/10/2011 giữa các bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L, chồng là Nguyễn Thanh L1, con là Nguyễn Thanh L2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Quốc T, vợ là Bùi Thị H có hiệu lực.

[13] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H đã thực hiện nghĩa vụ nộp lệ phí, thuế theo quy định của pháp luật. Ngày 17/6/2016 bà H đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H đã đăng ký với nội dung *“chuyển nhượng cho ông Trần Quốc T, vợ là Bùi Thị H theo Hợp đồng số 848”.*

[14] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị L cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 848/HĐCNQSĐĐ ngày 28/10/2011 là vô hiệu do giả tạo vì ngày 30/10/2011 gia đình bà cho ông Đỗ Đăng L3 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà để ông L3 vay tiền của bà Bùi Thị H với số tiền là 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

[15] Theo lời khai của ông Đỗ Đăng L3 khai ông có vay nợ số tiền trên với bà Bùi Thị H nhưng ông không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh việc vay tiền giữa ông và bà H nên HĐXX không có căn cứ để xem xét.

[16] Về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản trên đất) ngày 28/10/2011 thể hiện hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà là 1,5 tỷ đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, việc thanh toán số tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Việc vợ chồng ông L1, bà L thừa nhận được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản trên đất) tại Văn phòng công chứng Hoàng K

nhưng không thừa nhận việc bà H đã thanh toán cho ông, bà số tiền nêu trên là không có căn cứ. Vì kể từ ngày ký hợp đồng (28/10/2011) đến khi bà H khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu ông bà thực hiện hợp đồng đã ký, bàn giao nhà và đất cho bà H (ngày 12/9/2016), nhưng ông L1, bà L không có ý kiến gì đối với số tiền theo hợp đồng mà bà H phải thanh toán cho ông, bà. Đây là thỏa thuận giữa hai bên trong hợp đồng, pháp luật không có quy định bắt buộc khi giao nhận tiền phải lập bằng văn bản.

[17] Theo bà Nguyễn Thị L trình bày là hộ gia đình bà có cho ông L3 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà thể hiện tại Giấy mượn quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2011 (bản viết tay) (bút lục số 19). Tuy nhiên thời điểm giao kết hợp đồng giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng được ký kết ngày 28 tháng 10 năm 2011 trước ngày hộ gia đình bà L cho ông L3 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[18] Theo nội dung Giấy mượn quyền sử dụng đất ngày 30/10/2011 có ghi trị giá quyền sử dụng là 1,5 tỷ đồng, ông L3 hẹn đến ngày 30/4/2012 sẽ trả lại cho anh Liêm, chị Lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy kể từ ngày ông L1 viết giấy mượn quyền sử dụng đất và quá trình giải quyết vụ án ông L1, bà L không có ý kiến gì để yêu cầu ông L3 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mượn. Nội dung giấy biên nhận không thể hiện việc ông L3 mượn Giấy CNQSD đất là để thế chấp khoản tiền vay của bà H.

[19] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L1 bà L trình bày là vợ chồng ông bà có cho ông L3 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thừa nhận có đến đến trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng K để ký hợp đồng, biết được nội dung ký kết hợp đồng là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản trên đất) cho người nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị H. Ông L1, bà L cho rằng việc cho ông L3 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông L3 mang đi đối chứng nhưng không chứng minh được mục đích đối chứng để làm gì, không chứng minh được việc ông L3 sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà để đảm bảo số tiền mà ông L3 vay của bà H cũng như không chứng minh được việc ông L3 có vay tiền của bà H. Như vậy, kháng cáo của bà L cho rằng Hợp đồng là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản trên đất) ngày 28/10/2011 là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là không có căn cứ.

[20] Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp ngoài những tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án.

[21] Xét thấy, cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H đối với bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[22] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản trên đất) là hợp đồng giả tạo để đảm bảo khoản tiền của ông L3 vay của bà H là không có căn cứ.

[23] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Hà Giang tại phiên toà phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[24] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bà Bùi Thị H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang.

[25] Về án phí: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang.

Căn cứ căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015; Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, Điều 228 BLTTDS; khoản 2, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326 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, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H đối với bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 848/HĐCNQSDĐ ngày 28/10/2011 giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh L1, anh Nguyễn Thanh L2 và ông Trần Quốc T, bà Bùi Thị H xác lập tại Văn phòng công chứng Hoàng K là hợp pháp.

3. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh L1, anh Nguyễn Thanh L2 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 848/HĐCNQSDĐ ngày 28/10/2011, di dời nhà trọ cấp IV + mái tôn chống nóng xây dựng năm 2018 và bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 444543 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 11/03/2004 thửa đất số 23G, tờ bản đồ số 05, địa chỉ tổ 02, xã N (Nay là tổ 3, phường N), thành phố H, tỉnh H và nhà xây 02 tầng cho bà Bùi Thị H và ông Trần Quốc T. Có ranh giới cụ thể: Phía Bắc giáp ngõ 273 đường L, phía Nam giáp đất ông H1; phía Tây giáp đất bà G; phía Đông giáp đất ông M (*Có sơ đồ chi tiết kèm theo*).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do giả tạo.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ + Chi phí định giá tài sản: Bà Bùi Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định và chi phí định giá là 2.000.000,đ (Hai triệu đồng) (Đã thi hành xong).

6. Về án phí: Bà L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và chịu tiền án phí phản tố không được chấp nhận là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), tổng cộng là 600.000,đ (Sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Giang theo biên lai số 00834 ngày 05/6/2018. Bà L còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng).

Trả lại bà Bùi Thị H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Giang theo biên lai số 00282 ngày 11/11/2016.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo số biên lai 0002391 ngày 14/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Giang.

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 thỏa 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 tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Giang;
- TAND thành phố Hà Giang;
- Chi cục THADS thành phố Hà Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Đức Trường