

Bản án: 73/2023/DS-PT

Ngày: 31/10/2023

V/v: “*yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy đăng ký biến động đất đai trên giấy CNQSDĐ*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: bà **Nguyễn Thúy Hằng**

ông **Nguyễn Hồng Ánh**

- Thư ký phiên tòa: bà **Trần Thị Thảo** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà **Lam Thị Dung**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 10 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy đăng ký biến động đất đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST, ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 111/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 140/2023/QĐ-PT ngày 23/10/2023, giữa các đương sự:

NG đơn: Chị **Phạm Thị PH** - sinh năm 1995; địa chỉ: số 488, tổ 4, khu 8, phường HH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: bà **Nguyễn Thị Th** - sinh năm 1968; địa chỉ: số 488, tổ 4, khu 8, phường HH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; theo Giấy ủy quyền ngày 30/8/2022; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NG đơn: ông **Nguyễn Văn T** - Luật sư tại Chi nhánh Văn phòng luật sư Nhân Lý - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: số nhà 15, ngõ 115, tổ 10, khu 6, phường GD, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Bị đơn: anh **Giang Trung NG** - sinh năm 1993 và chị **Bùi Thị Thu Hương** - sinh năm 1993; nơi thường trú: tổ 2, khu 4A, phường Quang Hanh, thành phố

Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Nguyễn Bảo L - sinh 1995. Nơi thường trú: tổ 9, khu 1, phường THĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ liên hệ số 575 đường NVC, phường HH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/12/2022). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Giang Trung NG là ông Đặng Hồng PH - Luật sư Công ty Luật Quảng Ninh; địa chỉ: số 575 đường NVC, phường HH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Lê Quang V - sinh năm 1993; nơi thường trú: tổ 54B, khu 6B, phường HP, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thanh H - sinh năm 1999; địa chỉ liên hệ: số 575 NVC, phường HH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/12/2022). Có mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Lê Quang V là ông Đặng Hồng PH - Luật sư Công ty luật Quảng Ninh; địa chỉ: số 575 đường NVC, phường HH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Lê Văn X - sinh năm 1969 và bà Phạm Thị Nga – sinh năm 1973, nơi thường trú: tổ 54B, khu 6B, phường HP, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Văn phòng công chứng Phạm X Th, địa chỉ: số 460, tổ 6, khu Hai Giếng 1, đường Trần Phú, phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: NG đơn chị Phạm Thị PH.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là chị Phạm Thị PH, trong đơn khởi kiện ghi ngày 28/8/2022 và bản tự khai ngày 07/12/2022 của bà Nguyễn Thị Thanh là người đại diện theo ủy quyền của chị PH, yêu cầu khởi kiện của chị PH như sau:

Trong thời gian chị Phạm Thị PH và anh Lê Quang V là vợ chồng, ông Lê Văn X và bà Phạm Thị Nga là bố mẹ của anh V có làm thủ tục tách một phần thửa đất của ông bà tại tổ 54, khu 6B, phường HP, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cho chị PH và anh V. Chị PH và anh V đã hoàn tất thủ tục tặng cho, đất được tặng cho đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CO 238535, do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 10/6/2019, mang tên Lê Quang V, Phạm Thị PH. Thửa đất được xác định thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 83 phường HP, địa chỉ tại tổ 54, khu 6B, phường HP, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; diện tích được cấp là: 242,6m².

Mặc dù được ông bà X, Nga tặng cho đất, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông bà X, Nga quản lý. Ngày 07/6/2021, ông bà X, Nga gọi chị PH đến Văn phòng công chứng Phạm X Thùy và nói với chị PH và anh V ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên để ông bà X, Nga lấy tiền trả tiền mua

đất của Công ty Minh Anh, đất tại tổ 8, khu 2, phường Hà Tu, thành phố Hạ Long (là đất mà có ngôi nhà chị PH, anh V đang ở khi đó, thửa đất này do ông bà X Nga đứng tên mua của Công ty Minh Anh). Cùng ngày 07/6/2021, chị PH và anh V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 101 tờ bản đồ số 83 phường HP cho anh Giang Trung NG và chị Bùi Thị Thu Hương, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm X Thùy, số công chứng 1782 ngày 07/6/2021. Chị PH, bà Thanh cho rằng do bên nhận chuyển nhượng là anh NG và chị Hương chưa trả tiền mua đất cho chị PH, đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ bên mua, vi phạm khoản 1, 2 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015; mặt khác giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000đồng là thấp hơn nhiều với giá thực tế chuyển nhượng, tháng 8/2022 Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã ra quyết định cho chị PH và anh V ly hôn, chị PH cũng không được chia phần nào từ thửa đất này. Vì vậy chị PH yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Phạm Thị PH, anh Lê Quang V và bên nhận chuyển nhượng là anh Giang Trung NG và chị Bùi Thị Thu Hương, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm X Thùy số 1782 ngày 07/06/2021 (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021); tuyên hủy phần đăng ký biến động đất đai mang tên Giang Trung NG, Bùi Thị Thu Hương trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: buộc anh Giang Trung NG, chị Bùi Thị Thu Hương trả cho chị Phạm Thị PH và anh Lê Quang V thửa đất số 101 tờ bản đồ số 83, phường HP.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử, ngày 09/2/2023 tại văn bản ghi ý kiến của NG đơn (bút lục: 155) và biên bản ghi lời khai ngày 09/3/2023 (bút lục 190) và tại phiên tòa, bà Thanh trình bày: NG đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, NG đơn không yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 mà yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 vô hiệu, các nội dung khác giữ NG.

Để chứng minh cho yêu cầu trên của NG đơn là có căn cứ, tại phiên tòa bà Thanh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NG đơn trình bày như sau: (1) Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021, trong đó đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 101, tờ bản đồ số 83 phường HP; địa chỉ: tổ 54, khu 6B, phường HP, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; thửa đất có diện tích: 242,6m², trong đó đất ở là 170m², còn lại là đất trồng cây lâu năm; Điều 2 của hợp đồng ghi giá chuyển nhượng thửa đất là 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng), giá này không phù hợp với giá thực tế chuyển nhượng, vì nếu theo như lời khai của chị Linh (là người đại diện của anh NG chị Hương) và lời khai của chị Huyền (là người đại diện của anh V) thì giá thực tế chuyển nhượng là 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng), còn theo NG đơn giá thực tế chuyển nhượng là 4,5 tỷ đồng. Như vậy hợp đồng ghi giá 50.000.000đồng là nhằm trốn thuế với Nhà nước, nhằm che dấu giao dịch chuyển nhượng thực tế với giá cao hơn hẳn giá ghi trong hợp đồng, nên giao dịch trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 là giả tạo, vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 vô hiệu thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều

131 Bộ luật Dân sự 2015, theo đó anh NG, chị Hương (bị đơn) phải trả lại cho chị PH và anh V quyền sử dụng thửa đất số 101 tờ bản đồ số 83 thuộc tổ 54 khu 6B phường HP, thành phố Hạ Long; hủy phần đăng ký biến động đất đai mang tên Giang Trung NG, Bùi Thị Thu Hương trên giấy chứng nhận QSDĐ, anh V có trách nhiệm trả lại anh NG, chị Hương số tiền anh V đã nhận. (2) Ngoài ra luật sư của NG đơn trình bày: ý chí của NG đơn là chị PH trong việc ký kết, xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 là theo sự sắp đặt của ông bà X, Nga; anh V là người cò bạc, ông X nhiều lần phải mang tiền trả nợ cho con (là anh V), nội dung này ông bà X, Nga đã xác nhận trong tài liệu là vi bằng NG đơn cung cấp cho Tòa án; với nội dung hợp đồng thì tại thời điểm ký hợp đồng chưa có việc giao tiền, vì vậy việc giao tiền sau này phải có chứng từ, người đại diện của anh V và người đại diện của anh NG thừa nhận là có giấy ghi nhận việc anh NG trả cho anh V 600.000.000đồng, giấy do anh NG giữ, nhưng người đại diện của anh NG không cung cấp được cho Tòa án giấy này (mặc dù đã được Tòa án yêu cầu nhiều lần), cho đến nay chị PH là bên chuyển nhượng chưa nhận được một đồng nào từ anh NG, chị Hương, mặt khác chị PH cũng không ủy quyền cho anh V nhận tiền; vì vậy căn cứ vào các viện dẫn này, luật sư của NG đơn cho rằng, đủ cơ sở để khẳng định ông bà X, Nga mới là người nhận tiền chuyển nhượng thửa đất từ anh chị NG, Hương. Để chứng minh giá thực tế chuyển nhượng thửa đất là 4,5 tỷ đồng chứ không phải giá 600.000.000 đồng như người đại diện của bị đơn và của anh V trình bày, luật sư của NG đơn trình bày như sau: căn cứ vào Quyết định 4884/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt PH án bồi thường, giá đất cụ thể làm căn cứ lập PH án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân thuộc diện GPMB thực hiện dự án: Đường bao biển nổi thành phố Hạ Long với thành phố Cẩm Phả thì thửa đất chuyển nhượng nếu bị thu hồi được bồi thường với đơn giá đất ở là 5.815.000đ/m² (năm triệu tám trăm mười lăm nghìn/m²), đất trồng cây lâu năm là 77.000đồng/m² (bảy mươi bảy nghìn đồng/m²), hệ số k=1.2, với đơn giá này thửa đất chuyển nhượng nếu được bồi thường sẽ có giá trị là 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), vì vậy không thể có giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng như người đại diện của bị đơn và của anh V trình bày được. Tại thời điểm chuyển nhượng là ngày 07/6/2021, thửa đất được chuyển nhượng với giá 4,5 tỷ đồng mới phù hợp với giá thị trường. (Để chứng minh cho nội dung trên, luật sư của NG đơn cung cấp cho Tòa án tài liệu là PH án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho thửa đất bị thu hồi có vị trí: tổ 56, khu 6B, phường HP (bút lục: 253-306), vi bằng ghi lại nội dung cuộc hội thoại giữa bà Thanh và ông bà X Nga ngày 27/5/2022 do bà Thanh ghi âm (bút lục 235-252), ngoài ra không cung cấp thêm tài liệu nào khác.)

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, bà Thanh còn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 ghi giá thấp hơn hẳn giá chuyển nhượng thực tế là để trốn tránh trách nhiệm chia tài sản chung cho chị PH khi chị PH và anh V ly hôn; là để trốn thuế nộp cho Nhà nước khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn là anh Giang Trung NG và chị Bùi Thị Thu Hương, anh NG và chị Hương vắng mặt, nhưng ủy quyền cho chị Nguyễn Bảo Linh. Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2022, tại phiên tòa chị Nguyễn Bảo Linh trình

bày: (1) Ngày 07/6/2021 tại Văn Phòng công chứng Phạm X Thủy, vợ chồng anh Giang Trung NG, chị Bùi Thị Thu Hương ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là vợ chồng anh Lê Quang V, chị Phạm Thị PH, nội dung hợp đồng, đối tượng hợp đồng đúng như bên NG đơn trình bày, là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021. Đơn khởi kiện, NG đơn yêu cầu tòa án tuyên bố hủy bỏ hợp đồng, sau đó thay đổi yêu cầu thành đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bị đơn đều không đồng ý, bởi các căn cứ sau: hai bên đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, cụ thể là: bên nhận chuyển nhượng là anh NG đã thanh toán đầy đủ số tiền tương ứng với giá trị thửa đất mà hai bên đã thỏa thuận là 600.000.000đồng cho bên chuyển nhượng là anh V; chị PH và bà Thanh cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 4,5 tỷ đồng là không đúng. Sau khi nhận đủ tiền, bên chuyển nhượng đã bàn giao đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng; vợ chồng anh NG, chị Hương đã đi đăng ký việc chuyển nhượng, ngày 22/06/2021 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long đã xác nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số C0 283535 (được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp ngày 10/06/2019 mang tên Lê Quang V, Phạm Thị PH) chuyển nhượng cho ông Giang Trung NG, cùng bà Bùi Thị Thu Hương, theo Hợp đồng số 1782 do Văn phòng công chứng Phạm X Thủy chứng nhận ngày 07/06/2021. Như vậy, việc thực hiện hợp đồng và đăng ký biến động quyền sử dụng đất của vợ chồng bị đơn đều tuân thủ theo đúng quy định của Pháp luật. Do đó, việc NG đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 vô hiệu hoặc tuyên hủy là không có căn cứ, vì vậy đương nhiên yêu cầu tuyên hủy phần đăng ký biến động đất đai mang tên Giang Trung NG, Bùi Thị Thu Hương trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu anh NG, chị Hương trả lại quyền sử dụng đất cho chị PH và anh V là không được bị đơn chấp nhận. (2) Đối với yêu cầu của Tòa án về việc cung cấp giấy anh NG trả tiền cho anh V, bị đơn không cung cấp được bởi giấy này đã bị thất lạc, không còn nữa. Ngoài ra tại phiên tòa, chị Linh cam đoan thửa đất nhận chuyển nhượng anh NG, chị Hương đang là người đứng tên quyền sử dụng, chưa chuyển nhượng cho ai khác, hiện nay không thể chấp, không cầm cố cho ai khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (anh NG), tại phiên tòa trình bày: (1) Thời điểm chị PH ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021, chị PH có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, đầy đủ năng lực hành vi dân sự; giá ghi trong hợp đồng và giá thực tế chuyển nhượng là sự thỏa thuận của các bên, sự thỏa thuận này không phụ thuộc vào những viện dẫn mà luật sư của NG đơn trình bày (như đơn giá bồi thường, đơn giá tính thuế phải nộp khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất); sự thỏa thuận về ghi giá trong hợp đồng không ảnh hưởng đến việc thu thuế của Nhà nước, bởi thuế phải nộp không tính theo giá của hợp đồng. Còn về việc thanh toán tiền, người đại diện của anh V và người đại diện của anh NG, chị Hương khẳng định, anh NG đã trả đủ tiền cho anh V, số tiền theo thỏa thuận là 600.000.000đồng, như vậy là bên có quyền và bên có nghĩa vụ xác nhận đã thanh toán đủ, sự việc này là sự kiện không phải chứng minh, nên luật sư của NG đơn viện dẫn các căn cứ để suy luận ông bà X Nga mới là người nhận tiền và số tiền chuyển nhượng thửa đất là 4,5 tỷ đồng là suy luận

khien cưỡng; khi anh NG trả tiền cho anh V, khi đó chị PH và anh V đang là vợ chồng, vì vậy việc anh V nhận tiền do anh NG trả không cần có sự ủy quyền của chị PH (theo quy định tại Điều 289 Bộ luật dân sự 2015 - *Thực hiện nghĩa vụ đối với nhiều người có quyền liên đới*). Từ các phân tích này, quan điểm của luật sư của bị đơn cho rằng các yêu cầu khởi kiện của NG đơn không có cơ sở không được bị đơn chấp nhận toàn bộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Quang V: Người đại diện theo ủy quyền của anh V là chị Nguyễn Thanh Huyền, tại bản tự khai và tại phiên tòa chị Huyền trình bày: về nguồn gốc thửa đất số 101 tờ bản đồ số 83 thuộc tổ 54, khu 6B, phường HP, được cấp giấy chứng nhận số CO 283535 do UBND thành phố Hạ Long cấp cho Lê Quang V và Phạm Thị PH, đúng như NG đơn trình bày. Thời điểm anh V và chị PH ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 thì anh V chị PH vẫn đang là vợ chồng, sau khi ký Hợp đồng anh V đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là 600.000.000đồng từ anh NG, anh V đã đưa đầy đủ giấy tờ cho anh NG để anh NG, chị Hương hoàn tất thủ tục đăng ký nhận chuyển nhượng. Số tiền 600.000.000đồng anh V đã chi tiêu hết trong thời gian anh V và chị PH còn là vợ chồng (Anh V và chị PH ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 252/2022/QĐST-HNGĐ ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long). NG đơn là chị PH cho rằng, ông bà X Nga là người nhận tiền và nhận số tiền chuyển nhượng từ anh NG là 4,5 tỷ đồng là không đúng, vì anh V là người nhận tiền, việc trả tiền có giấy biên nhận do anh NG giữ, ông bà X, Nga không liên quan gì đến việc chuyển nhượng thửa đất; nội dung Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 ghi giá 50.000.000đồng là để giảm bớt thuế cho bên nhận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000đồng, chị PH có biết, chị PH đồng ý, cùng anh V ký vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021. Nay NG đơn là chị PH yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc anh NG, chị Hương trả lại anh V, chị PH quyền sử dụng thửa đất, buộc anh V có nghĩa vụ trả lại anh NG số tiền anh đã nhận, anh V không đồng ý các yêu cầu trên của NG đơn.

Tại phiên tòa luật sư của anh V không trình bày gì thêm các căn cứ mới để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh V, nhưng cho rằng yêu cầu khởi kiện của NG đơn là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn X và bà Phạm Thị Nga: ông X và bà Nga vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong văn bản ghi ngày 16/12/2022, ông X, bà Nga trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 là do chị PH (NG đơn) và con trai ông bà là anh V thực hiện, không liên quan gì đến ông bà, ông bà không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đồng thời đề nghị không tham gia quá trình giải quyết vụ án, giải quyết vụ án vắng mặt ông, bà. (bút lục 110).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Phạm X Thùy, người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Ngọc Ánh, bà Ánh vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong đơn đề nghị và bản tự khai ngày 19/4/2022 bà Ánh trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2021 và tài liệu kèm theo

hiện đang lưu trữ tại Văn phòng công chứng Phạm X Thùy, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận, bên chuyển nhượng đúng là chủ sử dụng thửa đất, quá trình công chứng hợp đồng, Văn phòng đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật, không có căn cứ để tuyên vô hiệu; Văn phòng không có yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố nào khác và đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. (bút lục 330-331)

Tài liệu Tòa án thu thập: Trong quá trình xây dựng hồ sơ, chuẩn bị xét xử, thẩm phán đã thu thập được các tài liệu, như sau: (1) Công văn số 419 ngày 15/3/2023 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Cẩm Phả xác nhận: anh NG, chị Hương hiện không còn dư nợ tại ngân hàng (bút lục 207). (2) Tài liệu do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long cung cấp thể hiện nội dung: Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 83, thuộc tổ 54, khu 6B, phường HP, thành phố Hạ Long, nguồn gốc đúng như NG đơn trình bày; tại thời điểm ngày 14/4/2023 (là thời điểm Văn phòng cung cấp tài liệu cho Tòa án) thửa đất đứng tên người sử dụng là anh Giang Trung NG và chị Bùi Thị Thu Hương, không thể hiện thế chấp tại ngân hàng hay tổ chức tín dụng nào (bút lục 342-355). (3) Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/5/2023 thể hiện: trên thửa đất bị đơn nhận chuyển nhượng không có công trình xây dựng, vật kiến trúc nào, đang được sử dụng để trồng rau, quyền sử dụng đất là của anh NG, chị Hương, quá trình quản lý và sử dụng không có tranh chấp với các hộ liền kề. (bút lục 404-406)

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 39, Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NG đơn Phạm Thị PH về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: Phạm Thị PH và Lê Quang V, bên nhận chuyển nhượng: Giang Trung NG và Bùi Thị Thu Hương tại Hợp đồng công chứng số 1782 ngày 07/6/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm X Thùy vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu của chị Phạm Thị PH về việc yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu của chị PH về việc buộc anh Giang Trung NG, chị Bùi Thị Thu Hương trả lại chị Phạm Thị PH, anh Lê Quang V quyền sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 101, thuộc tổ 54, khu 6B, phường HP, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 238535, do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 10/6/2019, mang tên Lê Quang V, Phạm Thị PH); không chấp nhận yêu cầu hủy đăng ký biến động đất đai mang tên Giang Trung NG, Bùi Thị Thu Hương tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 238535, do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 10/6/2019 cho Lê Quang V, Phạm Thị PH.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/8/2023 NG đơn chị Phạm Thị PH có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NG đơn với lý do Hội đồng xét xử không khách quan, không thượng tôn pháp luật, vi phạm nghiêm trọng luật tố tụng và luật nội dung, cụ thể: Tòa án sơ thẩm không xem xét thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án; không xem xét đánh giá trung thực các tài liệu, chứng cứ do NG đơn giao nộp; không tổ chức định giá diện tích đất tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm giao kết hợp đồng theo yêu cầu của NG đơn; áp dụng pháp luật không đúng vì giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng 50 triệu đồng đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch 600 triệu đồng mà bị đơn đã khai nhận đồng thời trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước; Tòa án sơ thẩm cho rằng tôi NG đơn đã ký vào hợp đồng nên giao dịch đã thành công nhưng lại không xét nội dung hợp đồng đã bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, NG đơn và người đại diện theo ủy quyền của NG đơn vẫn giữ NG yêu cầu nội dung khởi kiện và yêu cầu nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NG đơn Luật sư Nguyễn Văn Thụ trình bày các căn cứ chứng minh cho nội dung yêu cầu kháng cáo của NG đơn (chi tiết cụ thể có bản quan điểm bảo vệ kèm theo lưu hồ sơ vụ án) và đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của NG đơn chị Phạm Thị PH. Tuyên sửa Bản án sơ thẩm ngày 07/08/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng: 1782; quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2021 giữa Phạm Thị PH - Lê Quang V với ông Giang Trung NG – Bùi Thị Thu Hương vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Tuyên hủy phần đăng ký biến động đất đai mang tên ông Giang Trung NG – bà Bùi Thị Thu Hương theo hợp đồng nêu trên, đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long đăng ký.

3. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Giang Trung NG và bà Bùi Thị Thu Hương phải có nghĩa vụ trả lại PH - V diện tích đất 242,6m² thuộc thửa đất số: 101 tờ bản đồ số: 83; theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: không chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của NG đơn, tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm không áp dụng quy định của pháp

luật nội dung là thiếu sót nên Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về phần căn cứ áp dụng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của NG đơn chị Phạm Thị PH nằm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Giang Trung NG và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Quang V là luật sư Đặng Hồng PH và vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn X, bà Phạm Thị Nga, Văn phòng công chứng Phạm X Thùy nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[3] Xét kháng cáo của NG đơn chị Phạm Thị PH kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NG đơn chị Phạm Thị PH yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Phạm Thị PH, anh Lê Quang V và bên nhận chuyển nhượng là anh Giang Trung NG và chị Bùi Thị Thu Hương, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm X Thùy số 1782 ngày 07/06/2021 là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc: ông Lê Văn X và bà Phạm Thị Nga là bố mẹ của anh V có làm thủ tục tách một phần thửa đất của ông bà tại tổ 54, khu 6B, phường HP, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cho chị PH và anh V. Chị PH và anh V đã hoàn tất thủ tục tặng cho, đất được tặng cho đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CO 238535, do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 10/6/2019, mang tên Lê Quang V, Phạm Thị PH. Thửa đất được xác định thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 83 phường HP, địa chỉ tại tổ 54, khu 6B, phường HP, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; diện tích được cấp là: 242,6m². Ngày 07/6/2021 tại Văn Phòng công chứng Phạm X Thùy, vợ chồng anh Giang Trung NG, chị Bùi Thị Thu Hương ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là vợ chồng anh Lê Quang V, chị Phạm Thị PH.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Phạm Thị PH, anh Lê Quang V và bên nhận chuyển nhượng là anh Giang Trung NG và chị Bùi Thị Thu Hương, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm X Thùy số 1782 ngày 07/06/2021, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là chị Phạm Thị PH, anh Lê Quang V và bên nhận chuyển nhượng là anh Giang Trung NG và chị Bùi Thị Thu

Hương, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 83 phường HP, địa chỉ tại tổ 54, khu 6B, phường HP, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; diện tích được cấp là: 242,6m². Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm X Thùy số 1782 ngày 07/06/2021 sau đó được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký chuyển nhượng ngày 21/6/2021, đăng ký biến động đất đai mang tên Giang Trung NG, Bùi Thị Thu Hương tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 238535, do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 10/6/2019 cho Lê Quang V, Phạm Thị PH.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở xác định:

Thứ nhất, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, NG đơn chị Phạm Thị PH, người đại diện theo ủy quyền cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị PH cho rằng toàn bộ giao dịch trên đều do bố, mẹ chồng chị PH là ông Lê Văn X và bà Phạm Thị Nga sắp đặt, chị PH không hề được biết, cũng không được bàn bạc, thống nhất trước, tham gia một cách bị động. Khi đó vì tin tưởng theo lời bố mẹ chồng, chị PH cũng vội đi làm nên không để ý tới nội dung văn bản. Dưới cương vị là con dâu, vì không muốn mất tình cảm với gia đình nhà chồng, nên chị PH thuận theo yêu cầu của chồng, bố mẹ chồng và tiến hành ký kết. Vì vậy, nhìn nhận chính xác ý chí chị PH thực hiện ký kết chỉ vì tình cảm với gia đình chồng là theo sự sắp đặt của ông bà X, Nga, nhưng ngoài lời khai của chị PH thì chị PH cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai của chị PH là bị lừa dối theo sự sắp đặt của ông bà X Nga nên không thuộc các trường hợp bị đe dọa, lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015. Còn tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện việc ký kết hợp đồng thì bên chuyển nhượng là anh V chị PH và bên nhận chuyển nhượng là anh NG chị Hương đều xác nhận đã ký Hợp đồng tại Văn phòng công chứng Phạm X Thùy ngày 07/6/2021. Việc chuyển nhượng đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký chuyển nhượng ngày 21/6/2021. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, người đại diện của anh V, của anh NG và chị Hương đều cho rằng giao kết là tự nguyện. Do đó xác định việc chị PH ký hợp đồng là tự nguyện.

Thứ hai, xét nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2021, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm X Thùy số 1782 ngày 07/06/2021 sau đó được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký chuyển nhượng ngày 21/6/2021, đăng ký biến động đất đai mang tên Giang Trung NG, Bùi Thị Thu Hương đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015, là các điều kiện để hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013.

Thứ ba, NG đơn, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NG đơn cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1782, Quyền số 06/2021 TP/CC-CC/HĐGD ngày 07/06/2021 là giao dịch giả

tạo nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị khác nên bị vô hiệu. Căn cứ NG đơn đưa ra đó là: trong một hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều khoản về giá chuyển nhượng là một trong những nội dung cơ bản theo điểm c khoản 2 Điều 398 Bộ luật Dân sự 2015; hai hợp đồng tuy có cùng một đối tượng nhưng nếu có giá trị chuyển nhượng khác nhau thì sẽ là hai giao dịch khác nhau. Mặt khác, người đại diện của anh V và người đại diện của anh NG đều đã có ý kiến về số tiền chuyển nhượng thực tế giữa hai bên là 600.000.000đ, không phải là 50.000.000đ. Tuy nhiên, giá 600.000.000đ cũng không phù hợp với giá thực tế trên thị trường tại thời điểm giao dịch. NG đơn vẫn khẳng định giá giao dịch diện tích 170m² đất ở đô thị và 72,6m² đất trồng cây lâu năm là 4.500.000.000đ. Như vậy xác định giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/06/2021 là 50.000.000đ giữa ông Giang Trung NG - bà Bùi Thị Thu Hương với ông Lê Quang V - Phạm Thị PH là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng có giá cao hơn là 600.000.000đ (để chịu thuế thấp). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1782, Quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/06/2021 không phải là giao dịch được xác lập theo thỏa thuận thực tế của bố mẹ chồng chị PH, chồng chị PH và vợ chồng anh Giang Trung NG - chị Bùi Thị Thu Hương. Ngoài giao dịch được công chứng thì còn tồn tại một giao dịch khác bị che giấu với mức giá chuyển nhượng cao hơn rất nhiều so với hợp đồng đã ký. Chị PH là một trong các bên tham gia giao dịch cũng không đồng ý với mức giá giao dịch là 600.000.000đ như lời khai của anh V và vợ chồng anh NG chị Hương. Mặc dù những người này (trừ bà PH) đều khẳng định rằng ông V đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là 600.000.000đ từ ông NG, tuy nhiên, các bên lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ xác định giá thật của hợp đồng chuyển nhượng. Từ đó thấy rằng, các bên gồm chị PH, anh V, anh NG, chị Hương đang không thống nhất về giá thực tế chuyển nhượng, không có đầy đủ tài liệu, chứng cứ để chứng minh về giá thật của giao dịch. Theo khoản 2 Điều 433 Bộ luật Dân sự 2015 quy định giá và PH thức thanh toán: Trường hợp không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận không rõ ràng về giá, PH thức thanh toán thì giá được xác định theo giá thị trường, PH thức thanh toán được xác định theo tập quán tại địa điểm và thời điểm giao kết hợp đồng. Do vậy, áp dụng khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 và Quyết định giám đốc thẩm số 03/2020/DS-GĐT ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân tối cao đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1782, Quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/06/2021 vô hiệu toàn bộ.

Đánh giá lời khai, các căn cứ phía NG đơn đưa ra để chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2021 vô hiệu, cụ thể hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng là giả tạo, sự giả tạo này nhằm che giấu giao dịch giá bán thực tế lớn hơn rất nhiều. Hội đồng xét xử xét thấy, NG đơn cho rằng nội dung hợp đồng có sự giả tạo, nhưng NG đơn cũng xác nhận giao dịch ghi trong hợp đồng vẫn là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng chính thửa đất số 101 tờ bản đồ số 83 phường HP, chứ không phải che giấu một giao dịch khác; hợp đồng ghi giá thấp hơn để trốn tránh trách nhiệm chia tài sản chung cho chị PH, thì chị PH cũng là người tham gia ký hợp đồng, nên chị PH không phải người thứ 3 bị che giấu, còn có mục đích trốn tránh trách nhiệm chia

tài sản cho chị PH khi chị PH và anh V ly hôn hay không thì không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NG đơn có quan điểm: anh V và vợ chồng anh NG chị Hương cố tình thỏa thuận ghi nhận một mức giá chuyển nhượng thấp hơn so với mức giá chuyển nhượng thực tế nhằm giảm tiền thuế, phí phải nộp nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba - Nhà nước nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/06/2021 là giao dịch giả tạo, bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Xét thấy, khi tính thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Nhà nước, Cơ quan thuế không chỉ căn cứ vào giá ghi trong hợp đồng mà căn cứ vào giá theo quy định để tính thuế phải nộp. Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2021 ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng, giá này đúng là thấp hơn hẳn giá thực tế hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, nhưng nội dung này không thuộc trường hợp giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác; hoặc giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3, không thuộc trường hợp nào quy định tại khoản 1, hoặc khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm X Thủy số 1782 ngày 07/06/2021 sau đó được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký chuyển nhượng ngày 21/6/2021, đăng ký biến động đất đai mang tên Giang Trung NG, Bùi Thị Thu Hương là đúng chủ thể, đúng đối tượng, các bên ký hợp đồng đều tự nguyện, hình thức đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật đất đai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NG đơn cho rằng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký là khi hợp đồng không có vi phạm nào khác theo quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch, nên điều kiện có hiệu lực phải tuân thủ đầy đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Đối chiếu quy định trên thì Hội đồng xét xử sơ thẩm không đánh giá và xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị PH anh V với anh NG chị Hương có hiệu lực hay không mà nhận định là giao dịch có hiệu lực pháp luật. Giao dịch mà cả hai bên ký kết hợp đồng đều thừa nhận giá 50.000.000đ ghi trong hợp đồng không phải là giá thật thì không thể công nhận hợp đồng này có hiệu lực, vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy: nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2021 không thuộc trường hợp là giả tạo theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự, không thuộc trường hợp vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội; không bị nhầm lẫn; không bị lừa dối, hoặc bị đe dọa, cưỡng ép theo quy định tại Điều 123; 126,127 Bộ luật Dân sự, vì vậy yêu cầu của NG đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NG đơn và NG đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền của NG đơn còn cho rằng: anh NG là bên nhận chuyển nhượng không trả tiền cho bên chuyển nhượng là chị PH, mà trả tiền cho ông bà X Nga số tiền là 4,5 tỷ đồng, hoặc trả tiền cho anh V mà không có sự ủy quyền của chị PH, nên anh NG đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền đối với chị PH. Để chứng minh cho nội dung ông bà X, Nga là người nhận số tiền 4,5 tỷ do anh NG

trả, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NG đơn đưa ra các chứng cứ chứng minh đó là: anh V và đại diện theo ủy quyền của anh V khai rằng sử dụng số tiền chuyển nhượng đất để chi tiêu cuộc sống sinh hoạt gia đình nhưng anh V cũng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời khai này. Bản thân chị PH không được nhận và không được sử dụng số tiền chuyển nhượng đất. Trên thực tế, trong quá trình sinh sống chung, nhiều lần anh V có thực hiện đánh bạc dẫn đến nợ nần. Vi bằng số 33/2023/VB-TPLHL ghi nhận nội dung cuộc ghi âm ngày 27/05/2022 giữa bà Thanh và vợ chồng ông X, bà Nga thể hiện việc đánh bạc, nợ nần của anh V được ông X bà Nga là bố mẹ của anh V xác nhận nhiều lần. Luật sư có quan điểm xác định đây là căn cứ hợp lý thể hiện sự kiện chuyển nhượng do sự sắp đặt của bố mẹ chồng chị PH là ông X bà Nga đưa ra lý do hợp lý nhưng không đúng sự thật nhằm lừa dối chị PH để chị PH tin mà giao kết hợp đồng chuyển nhượng và số tiền chuyển nhượng thu được sẽ sử dụng để trả nợ nần cờ bạc cho anh V. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số ngày 07/06/2021 là giao dịch vô hiệu do chị Phạm Thị PH bị lừa dối. Luật sư của NG đơn cũng khẳng định giá bán thực tế không thể thấp hơn là giá bồi thường của Nhà nước khi thu hồi đất, nên việc nhận tiền phải là ông bà X, Nga và giá thực tế thời điểm chuyển nhượng là 4,5 tỷ mới phù hợp. Trong khi đó người đại diện của anh NG và anh V đều thống nhất trình bày: số tiền chuyển nhượng thửa đất do hai bên thỏa thuận là 600.000.000 đồng, anh NG đã trả đủ cho anh V; nội dung này phù hợp nội dung ông bà X Nga xác nhận ông bà không liên quan gì và việc chuyển nhượng thửa đất là do con của ông bà là anh V chị PH thực hiện.

Xét lời khai của các bên đương sự, đánh giá quan điểm, chứng cứ của hai bên đương sự trình bày, Hội đồng xét xử thấy: quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NG đơn cho rằng anh NG trả tiền cho ông bà X Nga và trả số tiền 4,5 tỷ đồng nhưng NG đơn không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh lời khai này. Trong khi người đại diện của anh NG và anh V xác nhận anh NG đã trả tiền cho anh V, vì vậy quan điểm của luật sư bảo vệ cho NG đơn về nội dung này là không có cơ sở, nên không được chấp nhận. NG đơn cho rằng, thửa đất 101 thuộc quyền sử dụng chung của hai vợ chồng anh V chị PH. Việc chuyển nhượng tài sản chung là bất động sản của vợ chồng phải được sự đồng thuận của cả hai theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Xét thấy, thời điểm anh NG trả tiền cho anh V, khi đó chị PH và anh V là vợ chồng, chế độ tài sản chung của vợ chồng là tài sản chung hợp nhất, vợ chồng có quyền và nghĩa vụ liên đới đối với tài sản chung của mình, vì vậy anh NG trả đủ tiền cho anh V thì anh NG đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng đối với vợ chồng anh V chị PH là bên chuyển nhượng theo quy định tại điều 289 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, quan điểm của NG đơn cho rằng anh NG vi phạm nghĩa vụ trả tiền là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là không có cơ sở, không được chấp nhận. Vì vậy trường hợp NG đơn yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng với căn cứ do bên bị đơn vi phạm nghĩa vụ hợp đồng như trình bày trong đơn khởi kiện cũng không có căn cứ, cũng không được chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NG đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

bên chuyển nhượng: Phạm Thị PH và Lê Quang V, bên nhận chuyển nhượng: Giang Trung NG và Bùi Thị Thu Hương tại Hợp đồng công chứng số 1782 ngày 07/6/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm X Thùy vô hiệu là có căn cứ.

[4] Do yêu cầu khởi kiện của NG đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận nên hợp đồng không bị vô hiệu vì vậy hậu quả hợp đồng vô hiệu không xảy ra, nên yêu cầu kháng cáo giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc anh Giang Trung NG và chị Bùi Thị Thu Hương phải có nghĩa vụ trả lại chị PH anh V diện tích đất 242,6m² thuộc thửa đất số: 101 tờ bản đồ số: 83; theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2021 không được chấp nhận. Còn đối với yêu cầu tuyên hủy phân đăng ký biến động đất đai mang tên ông Giang Trung NG - bà Bùi Thị Thu Hương theo hợp đồng nêu trên, đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long đăng ký, yêu cầu này là hệ quả trong việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, trong phạm vi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, do yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận, nên yêu cầu này cũng không được chấp nhận. Vì vậy, không chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của NG đơn chị Phạm Thị PH.

Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của NG đơn là có căn. Do đó không chấp nhận nội dung kháng cáo của NG đơn chị Phạm Thị PH.

[5] Xem xét bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy: phần quyết định của bản án sơ thẩm không áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai là thiếu sót như quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần nhận định bản án sơ thẩm đã viện dẫn các quy định của pháp luật liên quan đến giao dịch dân sự, hiệu lực của giao dịch dân sự, các điều kiện để Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 nên thiếu sót này không làm thay đổi, ảnh hưởng đến bản chất nội dung vụ án. Do đó cấp phúc thẩm sẽ bổ sung đúng quy định, vì vậy không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm song Tòa án cấp sơ thẩm cũng nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[6] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, anh Lê Quang V đều thừa nhận đã nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000đ, chị PH thì không thừa nhận đã nhận số tiền chuyển nhượng này. Xét thấy, đây là tài sản chung của vợ chồng anh V chị PH trong thời kỳ hôn nhân. Anh V khai đã nhận 600.000.000đ và đã chi tiêu chung cho gia đình nhưng nội dung này không nằm trong phạm vi giải quyết vụ án này nên xác định chị Phạm Thị PH có quyền yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn với anh V nếu có yêu cầu.

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của NG đơn không được chấp nhận toàn bộ, nên NG đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận.

[7.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của NG đơn nên NG đơn chị Phạm Thị PH phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[8] Chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã chi phí thực tế hết 5.000.000đồng (năm triệu đồng) trong số tiền NG đơn đã nộp tạm ứng, NG đơn có quan điểm tự chịu chi phí này, nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[9] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm giải quyết vụ án không chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của NG đơn chị Phạm Thị PH là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của NG đơn chị Phạm Thị PH. Giữ NG bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 39, Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 271, 273; khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 289; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng: khoản 1, 3 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị PH về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: Phạm Thị PH và Lê Quang V, bên nhận chuyển nhượng: Giang Trung NG và Bùi Thị Thu Hương tại Hợp đồng công chứng số 1782 ngày 07/6/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm X Thùy vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu của chị Phạm Thị PH về việc yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu của chị PH về việc buộc anh Giang Trung NG, chị Bùi Thị Thu H trả lại chị Phạm Thị PH, anh Lê Quang V quyền sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 101, thuộc tổ 54, khu 6B, phường HP, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 238535, do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 10/6/2019, mang tên Lê Quang V, Phạm Thị PH); không chấp nhận yêu cầu hủy đăng ký biến động đất đai mang tên Giang Trung NG, Bùi Thị Thu Hương tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 238535, do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 10/6/2019 cho Lê Quang V, Phạm Thị PH.

Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn chị Phạm Thị PH phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí

không có giá ngạch đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận. Số tiền án phí chị PH phải nộp được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) mà chị PH đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005238 ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Cẩm Phả. Chị PH đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn chị Phạm Thị PH phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ đi 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm bà Nguyễn Thị Th là người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị PH đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005420 ngày 08/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. Chị PH đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng: nguyên đơn có quan điểm tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nên Tòa án không giải quyết.

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

“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, 7b 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”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND TP Cẩm Phả;
- CCTHADS TP Cẩm Phả;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh