

Bản án số: **17 /2019/DS-PT**

Ngày: 19 tháng 3 năm 2019

*“Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

## **NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trương Công Thi**

*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Văn Tiến**

Ông **Nguyễn Cường**

*Thư ký phiên tòa:* Bà **Hg Hải An**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

*Đại diện viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:* Ông **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 150/2018/TLPT-TA ngày 28 tháng 6 năm 2018 về việc *“Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị V; cùng trú tại: tỉnh Quảng Trị. (*ông D vắng, bà V có mặt*)

\* **Bị đơn:** Bà Ngô Thị H; địa chỉ: tỉnh Quảng Trị. (*Vắng mặt*)

*Đại diện theo ủy quyền:* bà Trương Thị Tuyết N, sinh năm 1983; Địa chỉ: tỉnh Quảng Trị. (*Có mặt*)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị H là:* Ông Lê Văn H và ông Đặng Quang L, Công ty Luật V; Địa chỉ: tỉnh Quảng Trị. (*Có mặt*)

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: huyện V, tỉnh Quảng Trị.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện V: Ông Lê Văn N – Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện V (Theo Quyết định về việc ủy quyền số 684/QĐ – UBND ngày 10/4/2018). (Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

- Anh Nguyễn Viết T; địa chỉ: tỉnh Quảng Trị. *(Vắng mặt)*

- Chị Nguyễn Thị Mỹ L; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. *(Có mặt)*

- Anh Nguyễn Đình H; địa chỉ: Bộ đội Biên phòng tỉnh Tây Ninh. *(Vắng mặt)*

**\* Người làm chứng:**

- Bà Phan Thị G; địa chỉ: huyện V, tỉnh Quảng Trị. *(Vắng mặt)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 12/12/2017 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị V trình bày như sau:

Hộ gia đình ông D, bà V có một lô đất với diện tích 708m<sup>2</sup>, tại thửa số 144, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị được UBND huyện V cấp giấy CNQSD đất số AG 444960 ngày 13/11/2006.

Vào đầu năm 2015, bà Ngô Thị H đặt vấn đề muốn mua thửa đất nêu trên để làm nhà vườn (Gắn với nhà ở của bà). Ngày 15/4/2015, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông D, bà V với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị H lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất nêu trên.

Thửa đất chuyển nhượng có cạnh phía Nam giáp đường giao thông dài 30,36m; giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận tính theo trục đường giao thông một mét tới là 15.000.000 đồng; giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là 450.000.000 đồng (Nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 8.000.000 đồng).

Do bà Ngô Thị H muốn hoán đổi cho vợ chồng ông D, bà V thửa đất màu liền kề với nhà ông D có cạnh theo trục đường giao thông là 11,6m các bên thỏa thuận nếu chuyển đổi được mục đích từ đất màu sang đất ở, thì giá chuyển nhượng theo trục đường giao thông là ngang nhau, bà Ngô Thị H còn phải trả tiền nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà V là 285.000.000 đồng (19m x 15.000.000đ).

Nội dung thỏa thuận nêu trên được các bên thỏa thuận và có lập “Giấy

chuyển nhượng đất” ngày 16/4/2015, có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm này, bà H đã trả cho vợ chồng ông D, bà V số tiền 140.000.000 đồng, còn lại 145.000.000 đồng chưa trả.

Cũng tại mặt sau “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 16/4/2015, thì vào ngày 22/7/2015, khi bà H trả tiếp số tiền 40.000.000 đồng, các bên thống nhất lại là “Riêng 11m đất màu phải chuyển nhượng đất ở thì mới đổi. Nếu không đổi được tính theo thỏa thuận giá hiện tại của đất màu”.

Bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị H đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông D, bà V. Mặc dù bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Hợp đồng chưa được thực hiện, bên chuyển nhượng chưa giao đất vì bên nhận chuyển nhượng bà H vi phạm nghĩa vụ trả tiền.

Hiện nay, hợp đồng chưa thực hiện xong vì lý do thửa đất mà bà Ngô Thị H chuyển nhượng (chuyển đổi) cho vợ chồng ông D, bà V không chuyển đổi được mục đích từ đất màu sang đất ở, nên vợ chồng ông D, bà V không nhận chuyển nhượng thửa đất này; do đó bà H còn phải trả cho vợ chồng ông D, bà V số tiền 270.000.000 đồng.

Nhiều lần vợ chồng ông D, bà V yêu cầu bà H trả số tiền trên thực hiện giao nhận đất, nhưng bà H không chấp nhận.

Bên nhận chuyển nhượng là bà H đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo cam kết, do đó vợ chồng ông D, bà V yêu cầu hủy bỏ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15/4/2015, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông D, bà V với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị H. Mặt khác, thửa đất mà vợ chồng ông D, bà V chuyển nhượng cho bà H là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho “Hộ”; tại thời điểm cấp giấy các thành viên trong hộ đều trên 15 tuổi), việc định đoạt tài sản nêu trên đã xâm phạm đến quyền tài sản của các thành viên khác trong hộ (gồm 03 người con của vợ chồng ông D, bà V).

Vì vậy, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15/4/2015 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông D, bà V với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị H có nội dung trái pháp luật, dẫn đến bị vô hiệu toàn bộ theo quy định của Bộ luật dân sự, đề nghị Tòa án giải quyết; đồng thời đề nghị Tòa án hủy giấy CNQSD đất số BY 147309 ngày 12/5/2015 do UBND huyện V cấp cho bà Ngô Thị H.

*Theo đơn trình bày ngày 09/01/2018, bị đơn bà Ngô Thị H trình bày như*

*sau:*

Tháng 5/2015 bà Ngô Thị H được ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị V chuyển nhượng lô đất theo giấy CNQSD đất số AG 444960 và được UBND huyện V cấp giấy CNQSD đất cho bà H. Quá trình chuyển nhượng các bên được các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xem xét và thấy đủ các giấy tờ hợp pháp nên Văn phòng công chứng đã chứng nhận việc chuyển nhượng trên. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất hoàn toàn đúng pháp luật, công bằng, khách quan, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

Cuối năm 2015, ông D, bà V giao giấy CNQSD đất cho bà H và bà H đã trả đầy đủ tiền cho ông D, bà V theo như thỏa thuận. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Ngày 24/3/2018, bà Ngô Thị H có ý kiến về việc Tòa án bổ sung thêm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng. Bà H cho rằng việc đưa anh Nguyễn Viết T, chị Nguyễn Thị Mỹ L, anh Nguyễn Đình H vào tham gia tố tụng là có quyền lợi hay không trong lô đất ông D bà V chuyển nhượng cho bà H. Bà H cho rằng, tại khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 có ghi: “1. Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên”. Theo quy định trên thì ông D bà V là người đại diện chủ hộ có tên ký và chịu trách nhiệm trước pháp luật về giao dịch của thửa đất trên, không liên quan đến quyền lợi các con của ông D, bà V.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị trình bày:*

Năm 2015, ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị V chuyển nhượng thửa đất theo giấy CNQSD đất số AG 444960 với diện tích 708m<sup>2</sup> đất (trong đó 200m<sup>2</sup> đất ở, 508m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác) cho bà Ngô Thị H. Hồ sơ chuyển nhượng gồm có: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/4/2015; Trích lục bản đồ địa chính số 459/TLBĐ ngày 25/4/2015; Giấy CNQSD đất số AG 444960 ngày 13/11/2006; Phiếu chuyển nghĩa vụ tài chính ngày 12/5/2015; Tờ trình số 632/TTr-TN&MT ngày 08/5/2015; Quyết định số 681/QĐ-UBND ngày 12/5/2015; Giấy CNQSD đất số BY 147309 ngày 12/5/2015.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trên đối chiếu với các quy định của pháp luật cho thấy thủ tục chuyển nhượng QSD đất của ông D, bà V cho bà H được thực hiện theo đúng quy định pháp luật nên UBND huyện V tiến hành chuyển quyền sử dụng đất từ ông D bà V sang bà H là hoàn toàn hợp pháp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Việt T, chị Nguyễn Thị Mỹ L, anh Nguyễn Đình H cùng thống nhất trình bày:*

Thửa số 144, tờ bản đồ số 4, diện tích 708m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: Thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 444960 ngày 13/11/2006 cho hộ ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị V. Đây là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình, nhưng vào ngày 15/4/2015, ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị V tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho bà Ngô Thị H. Anh T, anh H, chị L thấy việc ký kết hợp đồng này các anh chị không được biết và cũng không đồng ý việc chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng trên không có chữ ký hoặc ủy quyền của các thành viên trong hộ là không đúng quy định của pháp luật, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên khác trong hộ gia đình. Vì vậy, thống nhất với yêu cầu của ông Nguyễn D và Nguyễn Thị V là hủy hợp đồng và yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2015 giữa vợ chồng ông D, bà V với bà Ngô Thị H là vô hiệu, đồng thời đề nghị Tòa án hủy Giấy CNQSD đất số BY 147309 ngày 12/5/2015 do UBND huyện V cấp cho bà Ngô Thị H.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 19/4/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, Điều 147, Điều 186 của BLTTDS; khoản 2 Điều 109, Điều 128, khoản 2 Điều 136, khoản 2 Điều 137 của BLDS 2005; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị V, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Việt T, anh Nguyễn Đình H, chị Nguyễn Thị Mỹ L tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2015 (Bút lục số 83); giấy chuyển nhượng đất ngày 16/4/2015 giữa ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị V với bà Ngô Thị H (Bút lục số 106) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị H với ông Nguyễn D bà Nguyễn Thị V (Bút lục số 112) là vô hiệu, đồng thời hủy giấy CNQSD đất số BY 147309 ngày 12/5/2015 do UBND huyện V cấp cho bà Ngô Thị H;

2. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị V và bị đơn bà Ngô Thị H phải:

- Nguyên đơn phải thu dọn toàn hoa màu trên diện tích đất của bà Ngô

Thị H được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất số AH 071974 do UBND huyện V cấp cho bà Ngô Thị H ngày 13/11/2006 để trả lại diện tích đất theo hiện trạng ban đầu và trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà Ngô Thị H; đồng thời trả lại số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) cho bà Ngô Thị H.

- Bị đơn phải tháo dỡ phần hàng rào bằng thép gai, có vị trí: (Cạnh phía Đông rộng 6,9m cách đất ông Ngô Minh Long 5,51m về phía Đông; Cạnh phía Tây rộng 6,9m cách đất ông Trần Lê Hùng 7,0m về phía Tây; Cạnh phía Nam dài 17,8m; Cạnh phía Bắc dài 17,8m giáp đất ông Ngô Hồng S) làm trên diện tích đất được cấp cho nguyên đơn ông D bà Nguyễn Thị V theo giấy chứng nhận QSD đất số AG 444960 để trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu cho nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyết định về phần án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/04/2018, bị đơn bà Ngô Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ngô Thị H giữ nguyên kháng cáo.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà V với bà H là đúng pháp luật dân sự, tài sản, quyền sử dụng đất là của ông D, bà V và bà H thể hiện đầy đủ ý chí, quyền định đoạt của các đương sự, các bên đã giao nhận tài sản và thanh toán cho nhau đầy đủ các nghĩa vụ. Hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tham gia ký kết hợp đồng, theo như đơn kháng cáo ngày 23/04/2018 bà H đã trình bày đầy đủ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, xem xét chấp nhận đơn kháng cáo sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/DSST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị theo hướng công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà V với bà H và giữa bà H với ông D, bà V có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị V là nguyên đơn trình bày: Thừa đất 708m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/4/2015 giữa ông D, bà V với bà H là đất nông nghiệp của hộ gia đình do ông D đại diện. Hợp đồng nói trên ảnh hưởng đến quyền lợi của 03 thành viên là các con của ông D, bà V. Mặc khác, “Giấy chuyển nhượng đất” ký ngày 16/4/2015 không lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực, bà H không thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa 278m<sup>2</sup> (có chiều ngang 11m) để đổi trừ với thửa 728m<sup>2</sup> như vậy giá trị thanh toán là 450.000.000đ, nhưng mới trả 180.000.000đ, còn lại 270.000.000đ

là chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho nên bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Phòng tài nguyên môi trường huyện V vắng mặt. Theo văn bản số 92/CV TNMT ngày 15/3/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, tỉnh Quảng Trị có nội dung Giấy CNQSD Đ số AG 444960 cấp cho hộ gia đình ông D, bà V. Tuy nhiên về nguồn gốc ông D, bà V nhận chuyển nhượng của người khác.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu như sau: Sau khi phân tích nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xem xét kháng cáo của bà Ngô Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1]. Xem xét nguồn gốc thửa đất có diện tích 708m<sup>2</sup> số thửa 144 tờ bản đồ số 4, xã V do UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG444960 ngày 13/11/2006 cho hộ ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị V thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất nói trên là do ông D, bà V nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn M ở xã V. Theo hồ sơ chuyển nhượng ông M đại diện cho 07 người (bao gồm: bà Trương Thị N, ông Ngô Văn T, ông Ngô Văn M, anh Lê Văn B, anh Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị E và ông Ngô Văn L) bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến D (Nguyễn D) diện tích đất 876m<sup>2</sup> tại thửa số 15 tờ bản đồ 9/7 xã V. Sau khi nhận chuyển nhượng ông D, bà V đã chuyển nhượng 168m<sup>2</sup> cho người khác, phần đất còn lại 708m<sup>2</sup>, ngày 14/12/2004, ông D bà V xin chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG444960 ngày 13/11/2006 do UBND huyện V cấp cho cá nhân ông D, bà V có 200m<sup>2</sup> đất ở và 508m<sup>2</sup> đất vườn tại mục 5 phần II của giấy chứng nhận ghi rõ “Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng” (BL101). Xem xét quá trình giao dịch và làm thủ tục thì chỉ có ông D, bà V tham gia, không có chứng cứ tài liệu nào thể hiện việc các con của ông D, bà V là anh Nguyễn Việt Tiến, chị Nguyễn Thị Mỹ L và anh Nguyễn Đình H có đóng góp công sức hay tiền bạc gì đối với thửa đất. Theo lời khai của bà V tại phiên tòa phúc thẩm thì Anh T, chị L và anh H lúc nhỏ lo ăn học nay đều đã tách hộ đi sinh sống và đã làm việc ở nơi khác, không sử dụng đất.

Căn cứ khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2013 quy định như sau “29. Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng

*theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.”*

Nội dung này cũng đã được hướng dẫn tại điểm 4 mục 3 văn bản Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của TAND Tối cao. Như vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất 144 tờ bản đồ số 4 diện tích 708m<sup>2</sup> trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 508m<sup>2</sup> đất vườn là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị V, nhưng tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DSST ngày 19/4/2018 của TAND tỉnh Quảng Trị đã xác định quyền sử dụng thửa đất nói trên là của hộ gia đình ông D, bà V, có liên quan quyền lợi của các con ông D, bà V để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà V với bà H bị vô hiệu là không đúng pháp luật.

[2]. Xem xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 02 bên đương sự thấy rằng: Sau khi các đương sự đã trao đổi, bàn bạc, thống nhất về việc chuyển nhượng thửa đất 708m<sup>2</sup>, trừ thửa đất 278m<sup>2</sup> và giá trị thành toán. Ngày 14/4/2015, bà H ký chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn D và bà Ngô Thị Vinh thửa đất vườn có diện tích 278m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 071974 do UBND huyện V cấp cho bà Ngô Thị H ngày 13/11/2006. Hợp đồng đã được chứng thực, ông D, bà V đã nhận toàn bộ giấy tờ và đã nhận đất để sử dụng, về giá trị không ghi trong hợp đồng vì có liên quan hợp đồng ngày 15/4/2015. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 278m<sup>2</sup>, ký ngày 14/4/2015 giữa bà Ngô Thị H với ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị V tuy có liên quan với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 708m<sup>2</sup>, ký ngày 15/4/2015 trong việc thỏa thuận đổi đất, nhưng hợp đồng ngày 14/5/2015 được ký kết trước, về hình thức và nội dung đều phù hợp pháp luật và đã được thực hiện giao đất, trao giấy tờ, các đương sự không ai có yêu cầu xem xét hợp đồng này, nhưng Bản án sơ thẩm đã nhận định cho rằng hợp đồng này là “ Điều khoản bổ sung của hợp đồng ngày 15/4/2015” và tuyên bố bị vô hiệu là không đúng pháp luật.

Đến ngày 15/4/2015, ông D, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 144 tờ bản đồ số 4 diện tích 708m<sup>2</sup> tại Thôn T, xã Vinh Giang, huyện V cho bà Ngô Thị H, hợp đồng cũng đã được công chứng, hai bên cũng đã bàn giao giấy tờ và đất đai, bà H đã đi làm thủ tục và đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy các hợp đồng nêu trên hai bên giao dịch, ký kết là tự nguyện, đúng với ý chí của các đương sự tại thời điểm



giao dịch, quyền sử dụng đất là của ông D, bà V, phù hợp với các quy định của pháp luật được quy định tại các Điều 697, 698, 699 Bộ luật Dân sự 2005 và các Điều 167, 168, 169 Luật đất đai năm 2013. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST đã tuyên bố các hợp đồng nêu trên bị vô hiệu là không đúng pháp luật.

[3]. Xem xét trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 278m<sup>2</sup> thuộc về ai. Thấy rằng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng ông D, bà V đã xem giấy tờ và biết rõ là đất nông nghiệp được ghi trên Giấy chứng nhận, sau khi nhận Giấy CNQSDĐ, nhận đất ông D, bà V là người trực tiếp đi làm hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất này nhưng không được chấp nhận (BL từ 112 đến 116) điều đó chứng tỏ khi hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng, đổi đất là không có sự thỏa thuận về việc bà H phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với thửa đất 278m<sup>2</sup>. Do vậy, lời trình bày của ông D, bà V cũng như nội dung viết trong “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 16/4/2015 về việc bà H có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất là không đúng. Việc ông D bà V thay đổi nội dung thỏa thuận ban đầu là hành vi có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 308 Bộ luật dân sự 2005, do vậy không có căn cứ để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự.

[4]. Xem xét việc ông D, bà V yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 147309 ngày 12/5/2015 của UBND huyện V cấp cho bà Ngô Thị H, thấy rằng theo trình bày của đại diện UBND huyện V giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà V với bà H cũng như việc cấp GCNQSDĐ cho bà H là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, mặc khác, theo nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm các hợp đồng nêu trên không bị vô hiệu nhưng Bản án sơ thẩm đã tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 147309 ngày 12/5/2015 do UBND huyện V đã cấp cho bà H là không đúng.

[5]. Xem xét việc thanh toán hợp đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ngày 14/5/2015 bà Ngô Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn D và bà Ngô Thị Vinh thửa đất vườn có diện tích 278m<sup>2</sup> (trong hợp đồng này không xác định giá trị). Ngày 15/5/2015 ông D, bà V cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ngô Thị H thửa đất có diện tích 708 m<sup>2</sup>. Hai bên xác định giá trị trong hợp đồng là 8.000.000 đồng. Các đương sự đều thừa nhận giá trị nói trên là không đúng, chỉ nhằm để giảm thuế. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cũng đã có Quyết định ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện V để

định giá lại giá trị đất nhưng Tòa án nhân dân huyện V trả lời không thực hiện được, do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án để xem xét.

Ngày 16/5/2015 giữa bà V với bà H cũng đã ký giấy tay “Giấy chuyển nhượng đất” có nội dung xác định về giá cả, số tiền bà H đã giao cho bà V. Giấy này tuy có sửa chữa, viết thêm nhưng xem xét các tài liệu, chứng cứ khác cũng xác định được nội dung thỏa thuận về giá cả thanh toán vào thời điểm giao kết hợp đồng.

Theo như bà V trình bày thì thửa đất 708 m<sup>2</sup> có chiều ngang so với mặt đường là 30m, giá thỏa thuận 01m ngang là 15.000.000 đồng, đối trừ thửa đất của bà H 278m<sup>2</sup>, có chiều ngang 11m, số tiền còn phải thanh toán 30m - 11m = 19m, tương ứng với số tiền 285.000.000 đồng. Bà H đã trả 03 lần với số tiền 180.000.000 đồng, số tiền bà H còn nợ là 105.000.000 đồng chưa thanh toán. Ngày 22/11/2016 tại UBND xã V, bà V yêu cầu bà H thanh toán 105.000.000 đồng còn thiếu và đồng thời yêu cầu bà H phải trả thêm số tiền chênh lệch giữa giá đất ở với đất nông nghiệp do bà H không chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với thửa 278 m<sup>2</sup>. Tại biên bản này bà H cũng đã xác nhận có 3 lần trả tiền cho bà V là 180.000.000đ nhưng không chấp nhận các nội dung có sửa chữa, viết thêm vào “Giấy chuyển nhượng đất” nên không đồng ý trả tiền. UBND xã V, huyện V đã tổ chức hòa giải nhưng không thành. (BL 90 đến 94)

Xét thấy, khi giao dịch hai bên đã có thỏa thuận về giá cả, đối trừ giá trị đất và bà H đã giao 180.000.000 đồng, nhưng ông D, bà V đi làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất không được nên đã đưa ra yêu cầu thanh toán cao hơn (450.000.000 đồng) vì vậy bà H không chịu thanh toán. Như vậy, lỗi vi phạm hợp đồng thuộc về ông D, bà V. Do bà H yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực nên cần buộc bà H phải tiếp tục thanh toán số tiền 105.000.000 đồng theo như thỏa thuận ban đầu cho ông D, bà V.

Từ các nhận định nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án không đúng. Do vậy, cần sửa lại Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14 và ngày 15/4/2015 về việc chuyển nhượng các thửa đất có diện tích 278m<sup>2</sup>, 708m<sup>2</sup> giữa bà Ngô Thị H với ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị V là giao dịch dân sự không trái pháp luật, không bị vô hiệu. Về nghĩa vụ thanh toán hợp đồng: Bà Ngô Thị H phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán trả đủ số tiền còn lại cho ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị V theo Giấy thỏa thuận ngày 16/4/2017 số tiền 105.000.000 đồng. Công nhận Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 147309 do UBND huyện V cấp ngày 12/5/2015 cho bà Ngô Thị H là đúng pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm, do sửa bản án nên căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án để tính lại án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Bà Ngô Thị H phải chịu phần án phí dân sự đối với phần nghĩa vụ chưa thanh toán theo hợp đồng, đối với số tiền 105.000.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm, do chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị H nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng: Do sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên Ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị V phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án với số tiền là 2.800.000 đồng (ông D, bà V đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Ngô Thị H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị về việc “*Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Áp dụng: Các Điều 308, 697, 698, 699, 700, 701 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 167, 168 và 169 Luật đất đai 2013; Điều 193 Luật tố tụng hành chính.

1. Xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2015, Giấy chuyển nhượng đất ngày 16/4/2015 giữa ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị V với bà Ngô Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2015 giữa bà Ngô Thị H với ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị V là vô hiệu. Công nhận các hợp đồng nêu trên có hiệu lực pháp luật.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 147309 ngày 12/5/2015 do UBND huyện V, tỉnh Quảng Trị cấp cho bà Ngô Thị H.

- Ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị V và bà Ngô Thị H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan hành chính có thẩm quyền để lập các thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bà Ngô Thị H phải tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị V số tiền 105.000.000 đồng (*một trăm lẻ năm triệu đồng*).

4. Về án phí: Áp dụng Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông D bà V đã nộp đủ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/000517 ngày 29/12/2017. Bà Ngô Thị H phải chịu 5.225.000 đồng (*năm triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng trừ số tiền 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí bà H nộp tại biên lai số AA/2010/000588 ngày 08/5/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị, số tiền còn lại bà Ngô Thị H phải nộp là 4.925.000 đồng (*Bốn triệu chín trăm hai mươi năm ngàn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng : Ông D, bà V phải chịu 2.800.000 đồng (*hai triệu tám trăm ngàn đồng*) tiền chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm. Ông D bà V đã nộp đủ. Bà H không phải chịu chi phí tố tụng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành bản án mà người phải thi hành không trả hoặc trả không đủ thì phải chịu lãi suất tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Trương Công Thi**