

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 07/2021/DS-ST

Ngày 11-5-2021

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải
quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu,
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất và công nhận quyền quản lý,
sử dụng đất, tài sản trên đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Nhật Chiến

Bà Hà Hồng Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Mai Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Khanh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 11-5-2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2020/TLST-DS ngày 23-12-2020 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền quản lý, sử dụng đất, tài sản trên đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2021/QĐXXST-DS ngày 22-4-2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L; cư trú tại: Số Z, đường L, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Kim K, luật sư Văn phòng luật sư K; địa chỉ: Số Y, N, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Bị đơn:

1. Bà Trần Thị D; cư trú tại: Thôn P, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Anh Lộc Ngọc T; cư trú tại: Số X, đường B, thôn Đ, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lộc Văn S; cư trú tại: Số X, đường B, thôn Đ, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Phòng Công chứng P tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường D, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Ngọc H, Phó Trưởng phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16-11-2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 08-12-2020, các bản khai, bản trình bày tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2010 sau khi kết hôn với ông Lộc Văn S, do có nhu cầu mua nhà ở trên địa bàn thành phố L, được người quen giới thiệu, bà và ông S có tìm hiểu ngôi nhà tại địa chỉ Số Z, ngõ W, đường L, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn của Bà Trần Thị D. Bà và ông S đến gặp bà D để bàn bạc, thống nhất việc mua nhà. Sau khi thỏa thuận xong ngày 02-8-2010 các bên cùng nhau ra ngân hàng T chi nhánh Lạng Sơn giao tiền. Bà L trực tiếp đếm tiền và giao cho bà D số tiền 230.000.000 đồng tiền mặt trước mặt ông S, có ông Trần Ngọc L, bà Vũ Thị B và bà Nguyễn Bích H chứng kiến. Giao đủ tiền thì bà D trực tiếp giao sổ đỏ cho bà L. Bà D viết giấy viết tay với nội dung ngày 02-8-2010 bà Trần Thị D bán cho bà L và ông S ngôi nhà cấp 4, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 230.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền và giao sổ đỏ cho ông S và bà L. Giấy bán nhà (giao nhận tiền) do bà D viết tay 02 bản, một bản bà L giữ, một bản bà D giữ. Do thiếu hiểu biết nên các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng thủ tục. Một tuần sau ngày giao tiền bà D bán giao nhà, đất cho bà L và ông S, không tiến hành đo đạc cụ thể. Hiện trạng lúc bàn giao có một ngôi nhà cấp 4, mái lợp proximang, không có hiên, trước cửa nhà có ngõ đường đi rộng khoảng 02m. Khi chuyển nhượng, bà D cũng nói với bà L và ông S việc bớt lại một phần diện tích ở phía trước cửa nhà để làm đường đi cho rộng, tức là diện tích đất phía trước nhà vẫn nằm trong sổ đỏ nhưng được sử dụng làm đường đi. Sau khi bà L và ông S dọn đến ở thì vẫn giữ nguyên hiện trạng như vậy, chỉ sửa bên trong ngôi nhà, không xây thêm ra phía ngoài đường, chỉ lắp thêm một mái hiên bằng tôn phía trước nhà, diện tích đất phía ngoài vẫn được sử dụng làm đường đi như hiện tại. Năm 2020 khi bà L định làm thủ tục sang tên để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện thửa đất có ngôi nhà mà bà và ông S mua của bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lộc Ngọc T là con riêng của ông S. Bà gặp bà D hỏi thì bà D trả lời là không biết, ông S bảo bà ấy làm, bảo bà ấy ký thì bà ấy ký, bà ấy không tìm hiểu là ký hợp đồng với ai và cũng không hỏi bà L vì tưởng là bà L và ông S đã thỏa thuận với nhau rồi. Bà L về hỏi ông S thì ông S trả lời là ông S chuyển tên cho anh Lộc Ngọc T là con riêng của ông S để anh T giữ, sau này

cho con gái của bà L và ông S. Bà L không chấp nhận lý do ông S đưa ra nên đã khởi kiện ra Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và anh T đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32, địa chỉ tại khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 36, tờ bản đồ 32 cấp cho anh Lộc Ngọc T; công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị L và ông Lộc Văn S đối với thửa đất và ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 36 bản đồ địa chính số 32, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Bị đơn bà Trần Thị D trình bày: Bà không có quan hệ gì với bà Nguyễn Thị L và ông Lộc Văn S. Vào năm 2010, có người giới thiệu bà L và ông S tới mua đất và nhà của bà tại số Z, ngõ W, đường L, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Sau đó, ngày 02-8-2010, các bên đã tiến hành lập giấy tờ mua bán, do bà D viết tay, lập làm 02, có các bên gồm bà D, bà L, ông S và một số người làm chứng cùng ký, đến ngày 05-8-2010 đã được công chứng tại văn phòng công chứng A. Giấy bán nhà (giao nhận tiền) do bà D giữ 01 bản, 01 bản bà L và ông S giữ. Sau khi ký giấy tờ mua bán xong các bên cùng nhau ra ngân hàng để thực hiện việc chuyển tiền, tại đây bà L, ông S đã cầm 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng) gửi vào tài khoản tiết kiệm của bà D tại Ngân hàng (do thời gian lâu bà không nhớ Ngân hàng nào nữa), bà D giao sổ đỏ cho Bà L và ông S. Sau đó khoảng 1 - 2 tháng, bà D bàn giao đất và nhà cho bà L và ông S để ông, bà sửa nhà vào ở. Bà D bàn giao tài sản cho bà L, ông S gồm đất và nhà cấp 4 khép kín (nhà xây hết đất phía sau và hai bên chỉ có phía trước mặt là để lại khoảng 2 - 3m cách từ đường vào để làm đường đi) khi bàn giao đất và nhà cho bà L và ông S, bà D có nói cho ông S, bà L biết việc phía trước nhà để lại khoảng 2 - 3 m cách từ đường vào để làm sân. Vào khoảng tháng 6 năm 2019, ông S nói với bà D ra ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông S làm thủ tục đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà nghĩ đã bán đất cho ông S và bà L từ lâu nên thấy ông S nói như vậy bà cũng đi kí giấy tờ cho ông S. Bà L và ông S là vợ chồng, hai người có mâu thuẫn bà không biết, bà nghĩ ông S và bà L đã bàn bạc với nhau gọi bà đi ký hợp đồng để hoàn thiện thủ tục và bà L đã biết nên bà không hỏi lại hay thông báo với bà L. Khi đi kí giấy tờ bà được ông S đưa đến Ủy ban nhân dân xã M và một chỗ nữa bà không nhớ, khi tới đó bà không được đọc cũng nhưng không được ai đọc cho nghe nội dung văn bản hay giải thích gì cả, có một cô gái cầm văn bản đưa cho bà bảo bà ký ở đâu bà ký ở đó, sau khi ký xong bà không được cầm giấy tờ gì. Bà D không biết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký là chuyển nhượng đất và nhà cho anh Lộc Ngọc T. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L bà D khẳng định chỉ được bán đất và nhà cho bà L, ông S và đó là tài sản chung của bà L và ông S, bà không biết cũng không được bán đất cho anh T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Bị đơn anh Lộc Ngọc T trình bày: Khoảng năm 2010 bố anh là ông Lộc Văn S có nói chuyện với anh về việc ông muốn mua nhà ở của bà Trần Thị D. Thời điểm đó, bố anh có quan hệ tình cảm với bà Nguyễn Thị L nhưng bị cả gia đình phản đối. Tuy nhiên, do bà L có bầu nên bố anh muốn tìm một chỗ ở tại

thành phố L để cho mẹ con bà L ở cùng với bố anh vì là L khi đó ở Đ, huyện C, không có nhà trên thành phố L. Bố anh đã bán đi một phần diện tích đất tại thôn Đ, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn để lấy tiền mua nhà của bà D. Sau khi bán được đất tại thôn Đ thì bố anh mua ngôi nhà của bà D, việc mua bán do bố anh quyết định, chỉ thông báo lại với anh, anh không tham gia giao dịch mua bán, chỉ nghe ông nói là mua hết hơn 200.000.000 đồng. Sau khi mua được nhà thì bố anh và bà L dọn đến đó ở cho đến thời điểm hiện tại. Có vài lần anh đưa em gái (là con gái của bố anh và bà L) về đó nên anh cũng biết ngôi nhà đó nhưng anh không ở đó bao giờ. Quá trình sử dụng anh có nghe bố anh nói về việc sửa sang lại ngôi nhà mua của bà D, việc đóng góp sửa sang như nào anh cũng không nắm được, bố anh cũng chỉ thông báo cho anh biết chứ không yêu cầu anh đóng góp, anh cũng không biết bà L có đóng góp gì vào việc tu sửa ngôi nhà hay không. Năm 2019 bố anh nói với anh rằng để lại ngôi nhà và mảnh đất ông đã mua của bà D cho anh, mọi thủ tục do bố anh đứng ra làm, anh chỉ ký các giấy tờ. Thời điểm đó chỉ làm thủ tục trên giấy tờ, còn việc thanh toán đã xong từ năm 2010 do bố anh bán đất tại Đ đi để thanh toán, không có việc bàn giao tài sản nhà và đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà D đã được thực hiện theo đúng quy định, do đó anh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lộc Văn S trình bày: Năm 2010 bà L là vợ ông tìm hiểu và biết được bà Trần Thị D muốn bán ngôi nhà trên đường L, phường V, thành phố L nên về nói lại với ông và ông đồng ý mua. Sau đó, ông và bà L đi xem nhà và đặt vấn đề mua bán với bà Trần Thị D, bà D đồng ý bán với giá 230.000.000 đồng cả nhà và đất. Ngày 02-8-2010 bà D lập văn bản "Giấy bán nhà (giao nhận tiền)" với nội dung bà Trần Thị D bán cho ông ngôi nhà cấp 4 và thửa đất đã được cấp sổ đỏ cho bà D với số tiền 230.00.000 đồng, khi nào nhận tiền xong bà D sẽ giao sổ đỏ cho ông. Giấy bán nhà được lập thành 01 bản do ông giữ bản gốc. Thực chất nội dung thỏa thuận giữa ông và bà D là bà D bán cho ông nhưng trên giấy bán nhà có nêu cả tên bà L và có chữ ký của bà L là vì hôm đó bà L đi cùng với ông. Sau khi lập xong giấy bán nhà thì ông đã giao cho bà D 120.00.000 đồng, sau đó ông, bà D, bà L đi ra Ngân hàng T làm thủ tục chuyển sổ tiết kiệm từ tên ông sang tên bà Trần Thị D, trong sổ tiết kiệm lúc đó có 110.000.000 đồng. Bà D giao sổ đỏ cho ông tại Ngân hàng. Sau khi nhận sổ đỏ từ bà D ông vẫn giữ, nhưng chưa có tiền để làm thủ tục sang tên. Năm 2019 ông định làm thủ tục sang tên thì do ngày tháng năm sinh của ông trên chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu không khớp nên không làm thủ tục được. Vì vậy, ông nói với bà D lập hợp đồng chuyển nhượng mới lấy tên người nhận chuyển nhượng là anh Lộc Ngọc T, bà D đồng ý và ra văn phòng công chứng làm thủ tục. Việc chuyển nhượng giữa bà D và anh T năm 2019 thực tế chỉ làm thủ tục còn tiền thì đã giao nhận đủ từ năm 2010. Nay bà L khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và anh T vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T và công nhận quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 36, tờ

bản đồ số 32 phường V, thành phố L cho bà L và ông thì ông không nhất trí. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và anh T được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, được công chứng đầy đủ. Anh T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp nên cũng không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T. Tài sản trên cũng là tài sản riêng của ông, được mua bằng nguồn tiền của riêng ông nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L công nhận quyền quản lý, sử dụng nhà và đất trên cho bà L và ông.

Phòng Công chứng P tỉnh Lạng Sơn khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 36 bản đồ địa chính số 32, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn giữa bà Trần Thị D và anh Lộc Ngọc T đã đảm bảo đúng quy định.

Biên bản xác minh ngày 19-4-2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L cho thấy, phần diện tích trước cửa nhà vẫn thuộc thửa 36, tờ bản đồ 32, trên bản đồ địa chính không thể hiện là đường đi chung.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn trình bày bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và anh Lộc Ngọc T đối với thửa 36, tờ bản đồ số 32, địa chỉ tại khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Vì thực tế không có việc chuyển nhượng giữa bà D và anh T. Trước đó năm 2010 bà và chồng bà là ông Lộc Văn S đã đặt vấn đề mua bán, trả tiền và được bà D bàn giao sổ đỏ, nhà đất, bà và ông S sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Tại đơn khởi kiện bà yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà và ông S nhưng do bà chưa hiểu rõ quy định của pháp luật, bà muốn nói việc yêu cầu công nhận như trên là căn cứ bà đưa ra để yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và anh T vô hiệu. Tại phiên tòa bà rút yêu cầu khởi kiện này. Về mặt pháp lý bà và ông S chưa làm hợp đồng công chứng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế bà và ông S vẫn đang quản lý, sử dụng tài sản trên và hôn nhân giữa bà và ông S vẫn đang tồn tại hợp pháp. Vì vậy bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và anh T vô hiệu. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà đã nộp tạm ứng nay bà tự nguyện chịu toàn bộ.

Bị đơn, anh Lộc Ngọc T cho rằng, năm 2010 anh ủy quyền cho bố anh là ông Lộc Văn S mua nhà của bà D bằng nguồn tiền của anh, do bán đất được ông, bà nội chia cho anh để lấy tiền mua. Anh đồng ý cho bố anh và bà L ở ngôi nhà đó nhưng tài sản đó là của anh. Việc ủy quyền chỉ bằng lời nói, không lập văn bản. Anh có biết về tờ giấy bán nhà (giao nhận tiền) năm 2010 nhưng việc mua bán năm 2010 chưa sang tên đổi chủ nên năm 2019 anh và bà D đã lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định. Vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2019 thì bà D không phải là người quản lý, sử dụng mà bố anh là người quản lý, sử dụng tài sản đó. Việc thanh toán cũng xong từ năm 2010 do bố anh trả tiền cho bà D. Hợp đồng chuyển nhượng năm 2019 anh cũng

ủy quyền cho bố anh làm các thủ tục, anh chỉ ký giấy tờ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bố anh vẫn sử dụng nhà và đất, còn bà L bỏ đi nơi khác sống, thời gian cụ thể bà L chuyển đi nơi khác sống thì anh không nắm rõ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L anh không nhất trí vì năm 2010 bà D đã viết giấy bán nhà nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên năm 2019 bà D có quyền chuyển nhượng lại cho anh, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và bà D là hợp pháp, không thể hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lộc Văn S trình bày: Năm 2010 sau khi kết hôn, ông mua của bà Trần Thị D ngôi nhà tại địa chỉ Số Z, đường L, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Ngày 02-8-2010 tại Ngân hàng (ông không nhớ tên) bà D viết giấy bán nhà (giao nhận tiền), chỉ có một bản, giao cho ông giữ, có chữ ký của ông, bà D, bà L và một số người làm chứng. Việc bà L có tên trong giấy bán nhà và ký tên ở đó vì bà L đi cùng ông nên ký với tư cách là người làm chứng. Sau khi ký, ông giao đủ tiền cho bà D và bà D giao sổ đỏ cho ông. Vài ngày sau ông và bà D ra văn phòng công chứng để công chứng giấy bán nhà, khi đi ông không thông báo cho bà L biết. Sau đó ông và bà L dọn đến ngôi nhà đó ở, trong quá trình sử dụng vào năm 2019, trước thời điểm bà D ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T thì ông và bà L có sửa sang, cải tạo lại ngôi nhà, chi phí do ông bỏ ra 50.000.000 đồng, phần còn lại do bà L bỏ ra, cụ thể số tiền bao nhiêu ông không nắm rõ. Về quan hệ hôn nhân ông thừa nhận ông và bà L có đăng ký kết hôn từ năm 2010, hiện tại ông, bà chưa làm thủ tục ly hôn nhưng bà L đã tự ý tách khẩu đi nơi khác. Năm 2019 ông muốn để lại ngôi nhà đó cho con trai là anh Lộc Ngọc T nên đã gọi bà D đi ký hợp đồng để sang tên cho anh T, không thông báo cho bà L biết. Thực tế năm 2010 khi mua nhà thì tiền mua nhà là tiền của ông nhưng chưa hoàn thiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông nghĩ tài sản đó là của ông, ông muốn cho ai thì cho nên ông đã gọi bà D đi ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T. Vì vậy ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà L và ông S có quan hệ hôn nhân hợp pháp. Năm 2010 Giấy bán nhà (giao nhận tiền) phản ánh bà D bán nhà cho bà L và ông S, có người làm chứng ký nên đảm bảo khách quan. Tại biên bản lấy lời khai ngày 06-4-2021 bà D xác nhận bà bán nhà cho bà L và ông S, còn việc chuyển nhượng năm 2019 giữa bà D và anh T do ông S bảo bà D ký, khi ký bà D không đọc nội dung, không biết là ký chuyển nhượng cho anh T. Anh T cho rằng việc mua nhà do bố anh được anh ủy quyền mua nhưng tài liệu trong hồ sơ không thể hiện nội dung này. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2019 giữa bà D và anh T vô hiệu do giả tạo và lừa dối. Bà D bị lừa dối để đi ký hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và anh Lộc Ngọc T đối với thửa 36 tờ bản đồ 32 tại khối 11 phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L có ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng như sau: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về trình tự,

thủ tục giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm túc đúng quy định về việc viết bản khai, tham gia phiên họp, phiên hòa giải và cung cấp tài liệu, chứng cứ theo quy định. Bị đơn Trần Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng P tỉnh Lạng Sơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Về nội dung vụ án: Năm 2010 bà D đã chuyển nhượng nhà và đất cho ông S, bà L, việc chuyển nhượng chưa tuân thủ hình thức nhưng các bên đã trao đổi mua bán, thực hiện các nghĩa vụ với nhau. Ngày 25-6-2019 bà D không có quyền chuyển nhượng nhưng đã ký hợp đồng chuyển nhượng với anh Lộc Ngọc T, hợp đồng này là giả tạo, che đậy việc chuyển nhượng của bà D cho ông S, bà L từ năm 2010. Vì vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1299, ngày 25-6-2019 giữa bà Trần Thị D và anh Lộc Ngọc T đối với thửa 36, tờ bản đồ 32, tại phường V vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu không có. Việc anh Lộc Ngọc T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự. Hợp đồng trên vô hiệu, vì vậy cơ quan có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh biến động theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa bà L rút yêu cầu khởi kiện công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị L và ông Lộc Văn S đối với thửa đất và ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 36 bản đồ địa chính số 32, khối A, phường V. Việc rút yêu cầu này là tự nguyện nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá nguyên đơn tự nguyện chịu cần chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí, bà D là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí đề nghị Tòa án xem xét, quyết định; hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

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: Bị đơn, bà Trần Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng P tỉnh Lạng Sơn đã được Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và anh Lộc Ngọc T đối với thửa đất số 36, bản đồ địa chính số 32, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp cho anh Lộc Ngọc T tháng 7-2019 đối với thửa đất số 36 bản đồ địa chính số 32, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 65,1m²; yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà L và ông S. Căn cứ quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân

sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy:

[4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 36 bản đồ địa chính số 32, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn giữa Bà Trần Thị D và anh Lộc Ngọc T, ngày 06-4-2010 bà Nguyễn Thị L và ông Lộc Văn S kết hôn với nhau, đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Ngày 02-8-2010 giữa bà Trần Thị D và bà Nguyễn Thị L, ông Lộc Văn S có ký với nhau một giấy bán nhà (giao nhận tiền) với nội dung "tên tôi Trần Thị D ngõ Z đường L, thuộc khối A phường V có ngôi nhà cấp 4 đã được cấp sổ đỏ mang số 123456 được cấp ngày 10-12-2001. Nay tôi bán cho chị anh Lộc Văn S và Nguyễn Thị H với số tiền đã thỏa thuận là 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu đồng chẵn). Tôi làm giấy này để làm cơ để giao nhận tiền tại Ngân hàng T. Khi nào nhận tiền xong tôi sẽ giao sổ đỏ cho anh S và chị H...". Bà D thừa nhận ngày 02-8-2010 bà đã nhận đủ tiền và giao sổ đỏ cho vợ chồng bà L và ông S. Một thời gian ngắn sau bà D bàn giao nhà và đất cho bà L, ông S và bà L, ông S dọn đến đó ở cho đến thời điểm hiện tại. Như vậy đối với việc chuyển nhượng năm 2010 tuy không tuân thủ quy định về hình thức, nhưng về bản chất các bên đã thực hiện các nghĩa vụ trong giao dịch, cụ thể bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền, bên chuyển nhượng đã bàn giao tài sản. Tài sản này hình thành trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lộc Văn S nên là tài sản chung của bà L và ông S.

[5] Ngày 25-6-2019 bà Trần Thị D và anh Lộc Ngọc T ký với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên, hợp đồng công chứng tại Phòng Công chứng P tỉnh Lạng Sơn. Về hình thức hợp đồng đảm bảo theo quy định của pháp luật. Xét việc chuyển nhượng thấy, người chuyển nhượng, bà Trần Thị D khai bà ký hợp đồng chuyển nhượng là để hoàn tất thủ tục mua bán nhà, đất cho bà L và ông S từ năm 2010. Khi ký hợp đồng do tin tưởng ông S và không đọc kỹ hợp đồng nên bà không biết người nhận chuyển nhượng là anh Lộc Ngọc T chứ không phải là ông S và bà L. Còn anh T khẳng định việc chuyển nhượng chỉ làm thủ tục trên giấy tờ, việc thanh toán đã xong từ năm 2010 nhưng không phải do anh thanh toán, cũng không có việc bàn giao tài sản vì nhà, đất do bố anh là ông S và bà L sử dụng từ năm 2010 đến nay. Anh T cũng thừa nhận anh có biết việc mua bán năm 2010 nhưng cho rằng chưa sang tên nên năm 2019 bà D vẫn có quyền chuyển nhượng sang cho anh. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên việc chuyển nhượng năm 2010 tuy chưa đảm bảo về hình thức, bà L, ông S chưa thực hiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế, các bên đã thực hiện các nghĩa vụ và bà D đã bàn giao tài sản, bà L, ông S đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2010 cho đến nay. Kết quả xác minh tại văn phòng công chứng cho thấy từ năm 2010 đến nay chưa có chủ thể nào yêu cầu hủy giấy bán nhà (giao nhận tiền) năm 2010 giữa bà D và bà L, ông S. Do đó, cùng một tài sản bà D không thể chuyển nhượng hai lần cho hai chủ thể khác nhau. Thực chất việc chuyển nhượng năm 2019 giữa bà D và anh T chỉ là hợp đồng giả tạo, che giấu hợp đồng mua bán

nhà năm 2010. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 36, tờ bản đồ 32 tại khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, công chứng ngày 25-6-2019 tại Phòng Công chứng P tỉnh Lạng Sơn vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[6] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi thì phải bồi thường. Trong trường hợp này do không có việc bàn giao tài sản, giao nhận tiền, bà L và ông S vẫn là người trực tiếp sử dụng tài sản, không có thiệt hại xảy ra nên không phát sinh nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường.

[7] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 026368 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 24-7-2019 cho anh Lộc Ngọc T xét thấy: Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Vì vậy, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và anh Lộc Ngọc T bị vô hiệu, nhưng anh T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không cần tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Lộc Ngọc T. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

[8] Đối với yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị L và ông Lộc Văn S đối với thửa đất và ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 36 bản đồ địa chính số 32, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng, đó là căn cứ bà đưa ra để chứng minh cho yêu cầu thứ nhất, có nghĩa là tài sản trên là tài sản chung của bà và ông S nên bà D và anh T không có quyền chuyển nhượng cho nhau. Vì vậy, bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và anh T vô hiệu và rút yêu cầu khởi kiện công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị L và ông Lộc Văn S đối với thửa đất và ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 36 bản đồ địa chính số 32, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Xét lời trình bày trên thấy, về bản chất, tài sản trên hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa bà L và ông S nên được xem là tài sản chung. Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện này nên cần đình chỉ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại phiên tòa nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, số tiền là 5.154.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự, không vi phạm điều cấm

của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Xác nhận bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ số tiền 5.154.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị D và anh Lộc Ngọc T mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1, 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do bà Trần Thị D là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn tiền án phí nên bà Trần Thị D được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[11] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 124, 131 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng N₀ 1299; quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 25-6-2019 tại Phòng Công chứng P tỉnh Lạng Sơn giữa bà Trần Thị D và anh Lộc Ngọc T đối với thửa 36, tờ bản đồ 32 tại khối A, phường V, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị L và ông Lộc Văn S đối với thửa đất và ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 36 bản đồ địa chính số 32, khối A, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L, cụ thể:

Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 5.154.000đ (năm triệu một trăm năm mươi tư nghìn đồng). Xác nhận bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ số tiền trên.

4. Về án phí:

Bà Trần Thị D được miễn toàn bộ tiền án phí.

Anh Lộc Ngọc T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0002613 ngày 23-12-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP. Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;
- CC THADS TP. Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Tạ Thị Nhàn