

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 08/2022/DS - PT

Ngày 23 - 3 - 2022

V/v “*Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân
sự vô hiệu*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Đài

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Hữu Khoa

Bà Trần Thị Khánh Vân

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai: Bà Nguyễn Thị Thu Hương
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 03 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2022/TLPT-DS ngày 05/01/2022 về việc “*Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2021 và quyết định sửa chữa bản án số 02/2021/QĐ-SCBSBA ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2022/QĐ-PT ngày 04/3/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Hoàng Hải T - Sinh năm: 1968

Địa chỉ: Thôn L, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Anh Phạm Minh H - Sinh năm: 1962

Địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn P, huyện Bảo T, tỉnh Lào Cai - Có mặt tại phiên tòa.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Minh T (Tức Nguyễn Văn T): Sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Thôn L, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt tại phiên tòa.

- Ông Phạm Văn M: Sinh năm: 1960 và bà Phạm Thị Y: Sinh năm: 1960.

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai - Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Y là ông Phạm Văn M (Theo giấy ủy quyền ngày 17/8/2021) vắng mặt tại phiên tòa (do có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Những người làm chứng:

- Ông Lê Văn X; Bà Lâm Thị L; Anh Nguyễn Văn N; Ông Nguyễn Quang X; Ông Nguyễn Văn A; Ông Nguyễn Văn H- Cùng trú tại: Thôn L, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị X. Địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai (Vắng mặt).

- Ông Vương Hồng T. Địa chỉ: Thôn H, xã , huyện B, tỉnh Lào Cai (Có mặt).

- Bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị B: Cùng trú tại: Thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai (Có mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Minh H- Sinh năm: 1962.

TÓM TẮT NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của bà Hoàng Hải T trình bày:

Năm 1995 gia đình bà được UBND huyện B, tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) vào sổ số 02229/QSDĐ cấp ngày 15/8/1995, gồm nhiều thửa trong đó có thửa 171 diện tích 400m² đất ở và 624m² đất vườn thuộc tờ bản đồ số 15 xã X huyện B, tỉnh Lào Cai. Vợ chồng bà sử dụng đến ngày 05/9/2003 UBND huyện B có quyết định thu hồi đất số 1052 để xây dựng làm trạm biến áp xã X, thu hồi của gia đình bà 90m² đất ở tại thửa 171, tờ bản đồ số 15. Ngoài ra vào khoảng thời gian năm 1993 vợ chồng bà có mua chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Y một mảnh đất tại thôn L, xã X, khi mua hai bên chỉ thỏa thuận miệng và đã thanh toán đầy đủ tiền, có ranh giới cụ thể nhưng không làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng QSDĐ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên vợ chồng bà đã sử dụng khoảng 03 năm sau đó chuyển nơi ở khác vào phía trong làng. Hiện tại diện tích đất trên qua xem xét thẩm định có diện tích là 664,7m² (Đã trừ diện tích 90m² thu hồi để xây dựng trạm điện) thửa đất số 149, tờ bản đồ 33 tại thôn L do UBND huyện B vẫn cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông M và bà Y vào năm 1995, đến ngày 28/4/2009 được cấp đổi lại theo GCNQSDĐ số AQ 198569 mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Nhưng theo quyết định của UBND huyện thu hồi để xây dựng trạm biến áp là 90m² tại thửa 171, tờ bản đồ số 15 và cấp đổi lại GCNQSDĐ ngày 28/4/2009 tại thửa 171, tờ bản đồ số 36. Thực tế diện tích xây dựng trạm biến áp lại xây dựng trên diện tích đất ông T đã mua của ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Y tại thửa số 149, tờ bản đồ số 33 (Hiện nay đất vẫn thuộc giấy CNQSDĐ của hộ ông M và bà Y). Đến năm 2020

gia đình ông Phạm Minh H đến dựng lán, trồng cây và làm nhà trên đất này Bà T mới biết khi UBND xã X hòa giải thông báo lý do tranh chấp là ngày 10/3/2001 chồng bà là ông Nguyễn Minh T đã tự ký giấy chuyển nhượng diện tích đất ở này cho ông Phạm Minh H với giá tiền là 5.500.000đ mà bà không được biết. Đất tranh chấp này tuy vẫn nằm trong GCNQSDĐ của hộ ông M bà Y, nhưng 664,7m² đã có ranh giới cụ thể. Bà T đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Minh T và ông Phạm Minh H theo văn bản chuyển nhượng đất ở ngày 10/3/2001 là vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý buộc ông H trả lại đất như diện tích trong biên bản của Tòa án thẩm định ngày 17/8/2021, buộc ông T có trách nhiệm trả lại cho anh Hùng số tiền đã nhận là 5.500.000đ và tiền trượt giá đất theo quy định. Ông H phải trả lại cho vợ chồng bà số tiền 2.880.000đ tiền khi nhà nước bồi thường đất làm trạm điện mà ông H đã nhận từ 2003.

Bị đơn ông Phạm Minh Hùng các bản khai trình bày:

Năm 2001 ông có mua của vợ chồng ông Nguyễn Minh T và bà Hoàng Hải T một mảnh đất tại Thôn L, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai (664,7m² như vị trí đất Tòa án đã thẩm định) giá hai bên thỏa thuận là 5.500.000đ, khi thỏa thuận chuyển nhượng có mặt cả Bà T và ông T. Sau khi thỏa thuận ông H đã viết giấy bán nhượng đất ở vào ngày 10/3/2001, ông T nhận tiền và là người trực tiếp cam kết ký vào giấy bán nhượng đất ở cho ông H. Sau khi ông T nhận tiền và ký văn bản xong ông H và ông T đã cùng nhau đi lấy xác nhận của một số người và lấy chữ ký của cán bộ địa chính xã và UBND xã X xác nhận vào văn bản bán nhượng ngày 10/3/2001. Khi làm thủ tục ông T còn giao cho ông H 01 bản phô tô giấy CNQSDĐ mang tên riêng ông Nguyễn Minh T do UBND huyện B cấp ngày 15/8/1995 tại thửa số 171 thuộc tờ bản đồ số 15 là đất ở có diện tích là 400m² (tương đương 01 sào bắc bộ) tại đội 2, X, xã X (nay là thôn L xã X). Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông hàng năm liên tục trồng cây rau màu trên đất và hiện tại trên đất gia đình ông đang có 50 khóm chuối to và gốc cây lầy gỗ đã chặt. Đến năm 2020 khi ông có nhu cầu dựng nhà thì Bà T đến ngăn cản. Nguyên nhân do ông ly hôn với bà B (chị gái ông T) nên Bà T viện ra lý do đất ông T tự bán, Bà T không biết và yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch CNQSDĐ giữa ông với ông T theo giấy bán nhượng đất ở ngày 10/3/2001 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý như Bà T đề nghị là ông không nhất trí bởi việc mua bán CNQSDĐ ở giữa ông với ông T và Bà T đều biết và hoàn toàn tự nguyện, đúng với quy định của pháp luật, Bà T không ký nhưng nhất trí nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất giữa ông với ông T không vô hiệu và bác yêu cầu của Bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T trình bày:

Ông công nhận ngày 10/3/2001 có tự nguyện ký giấy bán nhượng đất ở cho ông Phạm Minh H là anh rể của ông với giá thỏa thuận là 5.500.000đ, ông đã nhận đủ số tiền bán, ông H là người viết giấy, ông T có cam kết và ký giấy bán, hai bên không đo thực tế đất mà chỉ ghi áng chừng 01 sào bắc bộ, việc bán đất bà Hoàng Hải T (Vợ ông) không biết. Sau khi nhận tiền và ký giấy bán xong thì ông và ông H có mang giấy bán nhượng đất đi xin xác nhận của UBND xã X. Giấy này chỉ

có 01 bản duy nhất do ông H quản lý. Khi thỏa thuận ông có giao cho ông H 01 bản sao GCNQSDĐ mang tên ông T đã được UBND huyện B cấp ngày 28/4/1995. Sau khi hoàn tất giấy bán nhượng đất ông T có chỉ cho ông H biết diện tích đất chuyển nhượng là đất vợ chồng ông mua của ông M và bà Y năm 1993 nhưng chưa làm thủ tục cấp CNQSDĐ theo quy định. Hiện tại diện tích đất này vẫn nằm trong GCNQSDĐ của ông M và bà Y. Do vậy nay ông nhất trí việc Bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch giữa ông và ông H theo giấy bán nhượng đất ở ngày 10/3/2021 là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như yêu cầu của Bà T.

Ông Phạm Văn M người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Y; Tại các lời khai trong hồ sơ đề nghị; Khoảng từ năm 1993 - 1995 (ông M bà Y không nhớ cụ thể) có bán chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Minh T và bà Hoàng Hải T là người cùng thôn một phần diện tích tại thửa số 149 tờ bản đồ số 33 tại thôn L, xã X (trước là thôn Xuân Tiến); Khi mua bán hai bên chỉ thỏa thuận miệng không đo, không làm giấy tờ và cũng không làm thủ tục với cơ quan nhà nước. Nhưng đã thanh toán đầy đủ tiền cho nhau, diện tích 664,7m² đất này đã được ông M xây tường rào làm mốc như biên bản thẩm định của Tòa án huyện ngày 17/8/2021. Thỏa thuận sau chuyển nhượng ông T và Bà T tự làm thủ tục tách sổ GCN nhưng không thấy ông T chuyển đổi. Ban đầu ông T dựng nhà tạm để ở, sau dỡ bỏ không sử dụng chuyển vào trong làng ở. Đến tháng 4/2009 UBND huyện B cấp đổi lại GCNQSDĐ nên vẫn để trong GCNQSDĐ của nhà ông. Nhưng do đất đã bán cho ông T, gia đình hai bên mua, bán không tranh chấp gì. Sau đó ông T, Bà T và ông H có mua bán đất này với nhau nhưng ông M không biết mà chỉ thấy đã lâu (khoảng từ năm 2001 lại đây) chỉ nhìn thấy vợ chồng ông H bà B canh tác sử dụng. Nay ông H với Bà T xảy ra tranh chấp ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Vợ chồng ông M không yêu cầu gì và ông M có trách nhiệm tách GCNQSDĐ trả cho người có quyền sử dụng theo quyết định của Tòa án khi bản án có hiệu lực, ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai đã xử và quyết định:

Căn cứ Điều 6; Khoản 1 Điều 30; Khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 130; Điều 131; Điều 136, Điều 137; Điều 145; Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 147; Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Hải T. Tuyên bố giao dịch dân sự đối với văn bản về việc bán chuyển nhượng đất ở lập ngày 10/3/2001 giữa anh Nguyễn Minh T và Anh Phạm Minh H là vô hiệu.

2. Về hậu quả pháp lý: Tuyên buộc Anh Phạm Minh H phải có trách nhiệm trả lại diện tích 664,7m² đất trồng cây lâu năm tại thửa 149, tờ bản đồ số 33 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Văn M và

bà Phạm Thị Y tại thôn L, xã X, huyện B có tứ cận theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai cụ thể:

- Phía Bắc giáp đường bê tông vào thôn L và một phần tiếp giáp trạm biến áp thôn L có cạnh kích thước là: 7,7m + 8,4m + 12,8m;
- Phía Đông giáp một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 33 mang tên ông Phạm Văn M có cạnh kích thước là: 6,9m + 13,6m + 9,7m + 9,4m,;
- Phía Nam giáp một phần thửa đất số 168 và thửa đất số 300 tờ bản đồ số 33 mang tên ông Lữ Văn Toàn có cạnh kích thước là: 7,4m + 5,4m + 3,7m;
- Phía Tây giáp suối có cạnh kích thước là: 40,1m.

Tạm giao diện tích đất trên cho anh Thao và chị Hoàng Hải T quản lý, sử dụng và có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Y theo quy định của pháp luật.

Buộc anh Nguyễn Minh T phải có trách nhiệm thanh toán hoàn trả lại cho anh Hùng số tiền bán nhượng đất đã nhận là 5.500.000đ và khoản tiền thiệt hại do trượt giá còn lại là: 6.908.100đ; Tổng cộng hai khoản anh Nguyễn Minh T phải có trách nhiệm thanh toán trả cho Anh Phạm Minh H số tiền là: 12.408.100đ (Mười hai triệu, bốn trăm linh tám nghìn, một trăm đồng).

Giao cho anh Nguyễn Minh T và chị Hoàng Hải T được sở hữu 50 khóm chuối do Anh Phạm Minh H đã trồng trên đất trị giá là: 2.838.800đ. Anh T và chị T phải có trách nhiệm thanh toán trả cho anh Hùng trị giá 50 khóm chuối là: 2.838.800đ.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Minh H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Minh T phải chịu 620.405 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chị Hoàng Hải T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng đã nộp.. Xác nhận chị T đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông M không phải chịu tiền án phí;

Ngày 09/12/2021 bị đơn ông Phạm Minh H kháng cáo bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST, đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm điều tra chưa đầy đủ, chưa đánh giá đúng sự thực khách quan về việc Bà T bán cố ý không ký giấy chuyển nhượng rồi đề nghị vô hiệu. Kèm theo đơn là các chứng cứ gồm: Văn bản tự thỏa thuận chia tài sản khi ông ly hôn bà B; Đơn tố cáo ông T phun thuốc chết cây; GCNQSDĐ năm 1991 cấp đứng tên riêng ông T; GCNQSDĐ cấp cho hộ ông M năm 1995, biên bản hòa giải của xã ông T đều thừa nhận gia đình ông T cùng bán đất; Sơ đồ đất tranh chấp; Giấy xác nhận của ông Thê chứng kiến khi mua đất có mặt Bà T; của bà B, bà Đàn, ông Miên; ông Nhương; ông Xứng; bà Y; bà Liễu; ông Xuân; bà X biết việc ông H mua bán sử dụng đất từ 2001 – 2020 và đến nay và tài liệu liên quan khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Tại cấp phúc thẩm ngày 21/02/2022 ông H nộp bổ sung nội dung kháng cáo, tài liệu khi ông ly hôn với chị gái ông T là (bà B) nên ông T, Bà T có ý đòi lại đất; Ông H đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác đơn yêu cầu khởi

kiện của bà Hoàng Hải T, kèm theo là tài liệu gồm: Xác nhận của ông Nguyễn Văn H người ông thuê cùng ông T vào tháng 2/2002 đã làm đường vào khu đất cho ông mua; xác nhận của bà X người bán nếp nhà gỗ cho ông T khi đòi tiền Bà T nói lấy tiền bán đất ông H để trả; Bản án ly hôn bà B năm 2016; Hồ sơ cấp đổi QSDĐ của ông T năm 2009; Hợp đồng CNQSDĐ ông T bán đất cho ông D năm 2008 ông T cũng tự ký bán và một số tài liệu liên quan khác của ông T; Ông H đề nghị Tòa án thu thập xác minh, người làm chứng để làm rõ sự thật đảm bảo quyền lợi cho ông theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và các bên đương sự, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không bổ sung tài liệu chứng gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Tòa án đã thực hiện đúng trình tự thu thập chứng cứ theo quy định luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét về giao dịch ngày 10/3/2001 nội dung giấy ông T đã thể hiện rõ “..vợ chồng tôi nhất trí bán đất..” cho ông H; Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện khi thỏa thuận bán đất cho ông H Bà T cũng có mặt chứng kiến cụ thể; Lời khai của bà Nguyễn Thị B (chị gái ông T lúc đó bà là vợ cũ của ông H) cho biết khi mua bán đất hai vợ chồng Bà T đều có mặt tại nhà bà; Lời khai ông T cũng cho biết khoảng đầu năm 2001 ông có đến nhà ông H nhờ chữa bệnh, hôm đó thấy nhà ông H có đông người, trong đó có vợ chồng Bà T và một số người khác, ông Thê được ông H nói mua đất của ông T Bà T và nhờ ông T ký làm chứng; Lời khai của bà X cho biết vào khoảng cuối năm 2000 khi ông H dẫn ông T đến hỏi mua khung nhà gỗ của bà X, do ông T không có tiền trả nên ông H đứng ra khất nợ hộ ông T sau khoảng gần 01 năm khi đến hạn trả tiền, bà X đến nhà ông T đòi tiền gặp ông T và Bà T đều nói khất nợ để lấy tiền bán đất ở km7 chỗ ông H trả cho bà X. Như vậy mặc dù hợp đồng Bà T không ký, nhưng Bà T hoàn toàn biết đồng ý và cùng ông T bán đất cho ông H, được cùng sử dụng tiền do ông H trả vào việc mua nhà của bà X cho đến nay nhưng Bà T cho rằng ông T bán đất cho ông H bà không biết là không có căn cứ. Mặc dù giao dịch dân sự giữa ông T và ông H có vi phạm về hình thức, nhưng theo quy định tại điểm b.1 mục 2.3 của NQ02/2004 Nghị quyết của HĐTPTANDTC giao dịch dân sự trước ngày 01/7/2004 đã có một trong các loại giấy tờ về QSDĐ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai 2003 mà phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới yêu cầu giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Về thời hiệu cần áp dụng tương tự án lệ số 04/2016 của TANDTC không đình chỉ để giải quyết triệt để, tránh phát sinh kéo dài vụ án; Về quá trình sử dụng đất theo lời khai của các hộ có đất liền kề và bà B, ông M, ông Xuân đều cho biết diện tích đất tranh chấp đã rất lâu, (từ khi ông T chuyển nhà vào trong làng ở đến năm 2020) chỉ thấy ông H, bà B sử dụng, Bà T, ông T biết nhưng không ai có ý kiến gì và chỉ phát sinh tranh chấp đất giữa Bà T và ông H là do khi ông H bà B ly hôn. Cấp sơ thẩm không thu thập, xác minh đầy đủ các chứng cứ dẫn đến đánh

giá, quyết định chấp nhận yêu cầu của Bà T trong bản án là không có căn cứ. Phía ông M không có yêu cầu và đồng ý tách trả diện tích 664,7m² đất ông đã bán theo quyết định của Tòa án. Do vậy, không cần thiết hủy bản án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/QH sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Hoàng Hải T và tuyên án phí, nghĩa vụ thi hành án theo pháp luật quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra xem xét đầy đủ, toàn diện tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ và các yêu cầu của các bên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Phạm Minh H nộp ngày 09/12/2021 nộp bổ sung ngày 21/2/2022 là đúng quy định pháp luật; Về hình thức có đầy đủ các nội dung và trong thời hạn luật quy định là căn cứ để giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Về quyền của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo pháp luật quy định. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông M vừa là người đại diện theo ủy quyền của bà Y vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu do các đương sự cung cấp, bà Hoàng Hải T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng CNQSĐĐ chứng thực ngày 10/3/2021 và đối tượng của hợp đồng là QSD diện tích đất tranh chấp, các bên đương sự cùng trú tại xã X, huyện B. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo khoản 6 Điều 27; khoản 1 Điều 35, khoản 1, điểm m khoản 2 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng (văn tự) chuyển nhượng QSĐĐ được ký chứng thực giữa ông Phạm Minh H và ông Nguyễn Minh T ngày 10/3/2001 đến khi tranh chấp (là 20 năm) khi thấy ông H dựng nhà bà không cho làm, khi UBND xã giải quyết bà mới biết đất của vợ chồng nhưng ông T tự bán nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định giao dịch vi phạm hình thức, chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ và áp dụng quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết, chấp nhận là chưa chính xác. Tuy nhiên để giải quyết triệt để, tránh phát sinh tranh chấp vụ án bị kéo dài; Hội đồng xét xử phúc thẩm không đình chỉ giải quyết vụ án, đồng thời thu thập bổ sung làm rõ các chứng cứ để xét

xử toàn diện vụ án (áp dụng tương tự án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết) là phù hợp.

[3] Xét nội dung hợp đồng mua bán (văn tự chuyển nhượng đất):

Hợp đồng chuyển nhượng đất tại thời điểm các bên đã lập thành văn bản, có xác nhận của địa chính và chứng thực của UBND xã X là đảm bảo theo quy định của Điều 129 BLDS 1995.

Về nội dung ông Nguyễn Minh T thừa nhận ngày 10/3/2001 được thỏa thuận tự nguyện ký chuyển nhượng cho ông H một mảnh đất để ở tại thôn L, xã X với giá là 5.500.000đ, đã trả đủ tiền và cùng nhau đến UBND xã X chứng thực. Kèm theo hợp đồng là 01 bản phô tô GCNQSDĐ mang tên ông T do UBND huyện B cấp ngày 15/8/1991, thửa số 171 thuộc tờ bản đồ số 15 diện tích ghi theo trong GCN là 400m² (hai bên tự xác định tương đương 01 sào bắc bộ, đúng như diện tích, vị trí đất khi mua bán mà Tòa án đã thẩm định là 664,7m²). Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông M và bà Y thừa nhận đất này khoảng năm 1993-1995 ông đã bán cho ông T nay vẫn nằm trong GCNQSDĐ của hộ ông M. Hiện đất ông H bà B đang sử dụng ông không có đề nghị gì. Ông M nhất trí tách trả diện tích đất tranh chấp khi bản án tuyên có hiệu lực. Như vậy đối tượng giải quyết là “Hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích đất mua bán ngoài thực địa giữa ông T và ông H là 664,7m² trong GCN của ông M các bên đều thừa nhận về danh giới như khi giao dịch” Tòa án đã thẩm định ngày 17/8/2021; Đây là những tình tiết, sự kiện đã rõ ràng các bên đều biết, không ai phản đối và được Tòa án thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về văn bản chuyển nhượng QSDĐ ở:

[4.1] Đánh giá nội dung thỏa thuận khi các bên giao kết hợp đồng và các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của người kháng cáo:

Như nội dung được đánh giá tại mục [3] và qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, tài liệu do bị đơn giao nộp bổ sung, kết quả xác minh tại cấp phúc thẩm và đối chất tại phiên tòa về hợp đồng giao dịch chuyển nhượng 664,7m² QSDĐ của các bên thể hiện rõ. Ngoài sự có mặt đã ký kết trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/3/2001 được các bên thực hiện song cho đến ngày xảy ra tranh chấp hợp đồng đã là 20 năm. Tại các giấy xác nhận và lời khai (bút lục 345) của người làm chứng là ông Trương Hồng T, trú tại thôn Hóc Đá, xã X cho biết, khoảng đầu năm 2001 ông vô tình đến khám bệnh ở nhà ông H, ông thấy và chứng kiến hôm đó có rất nhiều người, trong đó ông biết có ông T, Bà T, ông H, bà B đều có mặt ở đó và được nghe ông H nói “nhà em có tí việc” ký văn bản mua bán đất của ông T (em cậu) có nhìn thấy ông H viết giấy với ông T trong nhà sau ông có ký hộ vào giấy. Lời khai của bà Nguyễn Thị B ngày 01/3/2022 (là chị gái ông T) cùng ở thôn G cũng như lời khai của bà tại phiên tòa thừa nhận ngày ông H và ông T ký thỏa thuận mua bán đất có mặt Bà T ở đó; ông H còn nhờ ông Thê ký làm chứng và có mời ông T ở lại ăn cơm nhưng ông T chỉ ký giấy hộ rồi ra về; Lời khai trong hồ sơ và tại phiên tòa của bà Lê Thị Đ cho biết hôm hai bên mua bán đất, khi ông H bảo sang nhà giúp bà đến đã thấy rất đông người. Ông H nói “em mua đất của cậu T nhờ bà làm cơm hộ” nên bà có mặt biết việc vợ chồng ông

T bán đất cho ông H. Sau khi mua bán đất hoàn tất ngày 09/02/2002 ông H đã thuê ông Nguyễn Văn H - Trú tại thôn L đánh đất làm đường vào để ông H trồng cây canh tác hoa màu (thể hiện tại các bút lục: 64; 337; 339; 341; 343 trong hồ sơ).

Xét về số tiền ông H mua đất trả cho ông T: Qua xác minh và tại lời khai của bà Nguyễn Thị X trú tại thôn G, xã X ngày 01/3/2022 cho biết vào khoảng cuối năm 2000 khi ông T mua khung nhà gỗ của bà X (nhà đã tháo dờ), lúc đến bốc ông T có đi cùng ông H, do ông T không có tiền trả cho bà, ông H đứng ra nói khất hộ ông T trả tiền làm hai lần. Khi đến hạn trả tiền, bà X đến nhà ông T đòi tiền bà gặp cả ông T và Bà T đều nói khất lại để lấy tiền bán đất cho ông H chỗ km7 trả cho bà; Lời khai này là phù hợp với lời khai của Bà T, ông H về thời điểm mua, nhà, trả tiền cho bà X (nhà hiện ông T đang ở bút lục 102; 221; 339; 346)

[4.2] *Xét về quá trình sử dụng đất của ông H:* Tại bút lục 252 của Bà T và các bút lục 06; 10; 271 khi hòa giải có mặt Bà T, ông T vẫn đều thừa nhận “gia đình tôi” có bán mảnh đất cho ông H. Lời khai của các hộ ở liên kề cùng thôn như: Ông Lê Văn X; Ông M, bà Y; bà Lâm Thị L; Ông Nguyễn Quang X; bà Lê Thị Đ; ông Trần Văn M (anh rể ông T); anh Nguyễn Văn N (em ruột ông T) đều khai nhận đã rất lâu chỉ thấy ông H bà B sử dụng đất và được nghe ông T và anh em nhà ông T nói, đất tranh chấp đó trước ông T Bà T đã bán cho ông H bà B; Việc Bà T nói không biết là không đúng vì đất ở đầu ngõ của thôn, Bà T thường xuyên đi qua lại nhưng không có ý kiến cản trở gì khi ông H bà B canh tác đến nay (thể hiện bút lục 41, 53, 55, 63, 64, 95, 97, 341). Cũng tại lời khai một số hộ liên kề làm chứng ở trên còn cho rằng đến khoảng năm 2020 bà B không trồng rau nữa vì ông H ly hôn bà B thì ông T Bà T mới đến cản trở tranh chấp đất với ông H. Tại lời khai ngày 01/3/2022 và tại phiên tòa đối chất bà B còn khai nhận việc ông T, Bà T cố ý tranh chấp đất với ông H là do trước đó ông T biết được việc bà ly hôn với ông H, phần tài sản do bà B và ông H tự thỏa thuận (bà B sử dụng nhà đang ở; ông H được sử dụng mảnh đất mua của ông T) sau ly hôn bà B vẫn sử dụng đất trồng rau đến khoảng năm 2020 bà không làm nữa, trả đất cho ông H. Biết được việc này ông T có đến gặp xin bà B lấy lại giấy bán (hủy giấy mua đất giữa 2 ông ngày 10/3/3001) ông T hứa trả cho bà 50.000 000 đồng, nhưng do khi mua bán bà B được trực tiếp thỏa thuận cùng ông T, Bà T, ông H nên mặc dù đã ly hôn ông H bà vẫn tôn trọng sự thật, không nhận tiền để hủy giấy bán đất như yêu cầu của ông T (em cậu bà). Do vậy, nay Bà T cho rằng không biết ông T bán đất là không khách quan (bút lục 336; 337; 339).

Mặt khác khi ông H B sử dụng đất, đến tháng 09/2003 UBND xã X thông báo thu hồi 90m2 đất ngay phía mặt đường vào thôn L (đất ông T mua của ông M đã bán cho ông H). Quá trình trạm điện thi công trạm biến áp được thôn, xã báo cho ông T, việc thi công hàng ngày ông T, Bà T thường qua lại nên đều biết (ông T vẫn tưởng đất đó là thửa 171 tờ bản đồ số 15 do ông M bán tách cho mà ông đã bán cho ông H như UBND xã thông báo thu hồi) nên số đất và tiền kê khai đền bù ông T, Bà T đã báo UBND xã trả cho ông H. Bà T, ông T thừa nhận số tiền đền bù 2.880 000 đồng do ban quản lý xã X đã trả do ông H vào năm 2003 đều là

diện tích đất ngoài tường rào ông M đã bán cho ông T và cho đến nay không ai khiếu kiện gì về tiền và đất đền bù. Như vậy, mặc nhiên các bên và Bà T đều biết tại thời điểm huyện thu hồi, đền bù thì đất đó đang thuộc quyền quản lý của ông H. Cũng chính vì vậy cho đến nay ông M không có đề nghị gì và đồng ý tách trả QSDĐ khi Tòa án xử cho ai là người được quyền sử dụng hợp pháp từ việc có mua bán. Cũng từ các lý do trên nên cả 02 lần hòa giải tại UBND xã vào tháng 7/2020 có mặt Bà T, ông T vẫn thừa nhận “gia đình tôi” có ký bán đất cho ông H và chấp nhận xin trả cho ông H số tiền chênh lệch là 80.000.000 đồng thể hiện (tại các bút lục 06, 10, 252, 271). Việc năm 2003 Bà T cho rằng biết nhà nước thu hồi đất nhưng để ông T đứng ra khai báo nhận tiền đền bù, bà không biết ông T nhận tiền hay ông H nhận số tiền 2.880.000đ là thiếu sự vô tư trong quá trình sử dụng đất. Tại phiên tòa ông T cho rằng từ 2003 do vắng nhà và bận chưa kiện đòi đất và tiền đền bù nhưng lời khai của Bà T (bút lục; 346-347) bà thừa nhận bà và ông T từ năm 2001 đến 2020 ông bà không đi đâu vắng quá một tuần nên ý kiến này là chưa phù hợp.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà Hoàng Hải T hoàn toàn biết việc chuyển nhượng diện tích 664,7m² đất mà ông T, Bà T (mua của ông M bán cho ông H). Khi hai bên thỏa thuận ký kết mua bán Bà T biết mặc nhiên đồng ý, cùng thực hiện và cùng sử dụng lợi ích tiền từ việc chuyển nhượng đất cho ông H để mua nhà, biết ông H nhận tiền đền bù khi nhà nước xây trạm điện trên đất là phù hợp với các quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân gia đình 1995 quy định “*Tài sản chung vợ chồng được sử dụng để đảm bảo cho những nhu cầu chung của gia đình..*” và Điều 176; khoản 3 Điều 190; các Điều 198; 199; 200 Bộ luật dân sự 1995; Phù hợp với hướng dẫn tiểu mục 2.3 điểm b.1 đến b.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ.TA ngày 10/8/2004 và việc áp dụng tương tự án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao, nên cần bác yêu cầu khởi kiện của Bà T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và ông H ngày 10/3/2001 vô hiệu. Công nhận ranh giới, vị trí, diện tích 664,7m² đất mua bán như biên bản thẩm định để giải quyết theo đúng quy định.

[4.3] *Nhận xét bản án sơ thẩm:* Việc Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập, xác minh đầy đủ các chứng cứ của các bên trước, trong và sau khi giao kết hợp đồng mua bán đất. Tại phiên tòa sơ thẩm một số người làm chứng chưa có lời khai, vắng mặt và không được triệu tập (như; bà X; ông H; bà B; ông Thê) nên không đối chất làm rõ được giữa người làm chứng với đương sự để đánh giá các chứng cứ trước khi quyết định. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 97 và đoạn 2 khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 145 BLDS 1995 và Điều 132; 429 Bộ luật dân sự 2015 để xem xét xử lý, giải quyết nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như quyết định của bản án số 07/2021/DS-ST là chưa đúng quy định, chưa đảm bảo quyền và lợi ích cho đương sự. Do vậy, để giải quyết triệt để vụ án, tránh kéo dài, gây thiệt hại cho các bên; cần vận dụng theo quy định tại Điều 116; 129 BLDS 1995 quy định “*Giao dịch dân sự bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định... mà các bên đã thực hiện thì Tòa án công nhận giao dịch không bị vô hiệu..*”.

Từ nhận định, phân tích trên, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Minh H. Sửa bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai theo hướng, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Hải T và của ông Nguyễn Minh T về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự, văn bản bán chuyển nhượng QSD đất ở lập ngày 10/3/2001 giữa ông Nguyễn Minh T và ông Phạm Minh H là giao dịch vô hiệu và phần yêu cầu giải quyết về hậu quả hợp đồng vô hiệu. Công nhận vị trí, ranh giới, diện tích 664,7m² đất các bên mua bán ngoài thực địa như biên bản xem xét thẩm định ngày 17/8/2021.

[5] *Về án phí*: Bị đơn ông Phạm Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn bà Hoàng Hải T và ông Nguyễn Minh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo ông Phạm Minh H; ông T; Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông M và bà Y không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Về chi phí thẩm định, do nguyên đơn xin tự nộp không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 147; 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 15 Luật hôn nhân gia đình 1995; Điều 116; 117 và khoản 2,3 Điều 176; khoản 3 Điều 190; Điều 198; 199 và 200 Bộ luật Dân sự 1995; Khoản 2 Điều 31; Điều 73;74; Điều 105; 106 Luật đất đai năm 1993 và Điều 105, Điều 106 Luật đất đai 2013; 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.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Minh H; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai như sau:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Hải T và ông Nguyễn Minh T về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự đối với văn bản về việc bán chuyển nhượng đất ở lập ngày 10/3/2001 giữa ông Nguyễn Minh T và ông Phạm Minh H là vô hiệu và phần đề nghị giải quyết hậu quả bồi thường tiền do hợp đồng vô hiệu.

Ông Phạm Minh H được quyền sử dụng diện tích 664,7m² đất trồng cây lâu năm và tài sản hoa màu trên đất tại thửa 149, tờ bản đồ số 33 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Y tại Thôn L, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai vị trí có tứ cận theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường bê tông vào thôn L và một phần tiếp giáp trạm biến áp thôn L có cạnh kích thước như sơ đồ: 7,7m + 8,4m + 12,8m;

- Phía Đông giáp một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 33 mang tên ông Phạm Văn M có cạnh kích thước là: 6,9m + 13,6m + 9,7m + 9,4m;

- Phía Nam giáp một phần thửa đất số 168 và thửa đất số 300 tờ bản đồ số 33 mang tên ông Lữ Văn Toàn có cạnh kích thước là: 7,4m + 5,4m + 3,7m;

- Phía Tây giáp suối có cạnh kích thước là: 40,1m (có sơ đồ gửi kèm theo)

Ông Phạm Minh H được quyền yêu cầu ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Y đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đối với diện tích đất 664,7m² đã chuyển nhượng của ông T trong thửa 149, bản đồ số 33 GCNQSDĐ số vào sổ H 05069 cấp ngày 28/4/2009 mang tên ông Phạm Văn M tại thôn L, xã X theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Phạm Minh H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí kháng cáo phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0002773 ngày 09/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai.

Chị Hoàng Hải T và ông Nguyễn Minh T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002543 ngày 10/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai. Xác nhận chị Hoàng Hải T và ông T đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện Bảo Thắng;
- Chi cục THADS huyện Bảo Thắng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Lương Văn Đài

