

Bản án số: 71/2020/DS-PT

Ngày 18-12-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, giải
quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu
cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất và yêu cầu đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lộc Sơn Thái

Các Thẩm phán: Ông Hồ Đức Châm

Ông Cao Đức Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Hồng Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Bà Mông Thị Mai
Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 18 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân
tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2020/TLPT-DS
ngày 12 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020
của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2020/QĐ-PT ngày
11 tháng 01 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 89/2020/QĐ-PT ngày 25
tháng 11 năm 2020; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nông Thị M, sinh năm 1950; địa chỉ: Đường B, phường
Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Tạ Tổ U, sinh năm 1963; địa chỉ: Đường N, phường Đ, thành
phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

1. Chị Lành Thị H (con bà Nông Thị M); địa chỉ: Đường B, phường Đ,
thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

2. Bà Nông Thu H, Văn phòng Công chứng Nông Thu H; địa chỉ: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn C; chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Mạnh H; chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2020), vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T; chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2020), vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Ngân H, sinh năm 1965; địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Ngân H: Bà Hoàng Thị Kim K, Luật sư Văn phòng Luật sư K thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

6. Ông Đỗ Ngọc D (chồng bà Nguyễn Ngân H); địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngân H, sinh năm 1965; địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2020), có mặt.

7. Ông Chu Viết T (chồng bà Đinh Thị H); địa chỉ: Đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

8. Bà Đinh Thị H; địa chỉ: Đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị T1; địa chỉ: Đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Mai Thu H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Quang B – Cán bộ địa chính phường Đ (Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2020), có mặt.

- *Người làm chứng*

1. Ông Lê Ngọc C; địa chỉ: Đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng

Son, vắng mặt.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn:

- Ông Nguyễn Văn T; chức vụ: Phó Giám đốc, vắng mặt.

- Ông Hoàng Trung K; chức vụ: Cán bộ quản lý nợ có vấn đề Phòng tổng hợp, vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị C; địa chỉ: Đường T, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

4. Ông Triệu Quang H; địa chỉ: Đường B, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Tạ Tố U là bị đơn; bà Nguyễn Ngân H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, bà Nông Thị M trình bày: Năm 1996, gia đình bà mua một thửa đất với ông Chu Viết T, diện tích 125,7m² đến năm 2001 được Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lành Văn T (là chồng của bà). Khoảng năm 2007, 2008, gia đình bà đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 một nửa diện tích, diện tích còn lại bà đã làm nhà ở. Năm 2014, gia đình bà đi thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn để vay số tiền 80.000.000 đồng và người đứng tên vay tiền là chị Lành Thị H (con gái bà). Tính đến tháng 5/2018, số tiền gốc còn nợ Ngân hàng là 29.000.000 đồng, tiền lãi còn nợ 7.000.000 đồng. Do bà có nhu cầu cần vay thêm 200.000.000 đồng để sửa sang lại nhà cửa, mà Ngân hàng lại không cho bà vay tiếp, nên bà đã tìm đến bà Tạ Tố U để vay 36.000.000 đồng trả cho Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về (trong đó trả gốc 29.000.000 đồng và trả lãi 7.000.000 đồng). Khi hoàn tất xong thủ tục tại Ngân hàng, bà Tạ Tố U cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hứa sẽ vay cho bà 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) với điều kiện bà phải chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Lành Văn T sang tên Nông Thị M, bà đồng ý. Sau đó, bà Tạ Tố U lấy giấy tờ về nhà cho bà ký, không có việc sang cơ quan nào ký giấy tờ sang tên. Đến ngày 21/5/2018, bà Tạ Tố U gọi bà ra Văn phòng Công chứng Nông Thu H và nói đến ký giấy tờ làm thủ tục vay tiền Ngân hàng, do tin tưởng nên bà đã ký vào giấy mà không đọc nội dung, nhưng đến nay bà vẫn chưa nhận được số tiền 200.000.000 đồng. Khoảng tháng 8 đến tháng 9

năm 2019, qua thông tin trên mạng, bà được biết ngôi nhà của mình đã được bà Tạ Tổ U bán cho ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H. Vì vậy, bà đã khởi kiện tại Tòa án đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Tạ Tổ U; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tổ U với ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 765899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp cho ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Ngân H ngày 07/12/2018. Đối với số tiền 36.000.000 đồng vay của bà Tạ Tổ U, khi nào bà Tạ Tổ U có yêu cầu, bà sẽ trả lại số tiền trên.

Quá trình lấy lời khai, bà Tạ Tổ U cho biết: Năm 2018, bà Nông Thị M có chuyển nhượng cho bà thừa đất trên với giá 600.000.000 đồng, hai bên tiến hành giao dịch mua, bán quyền sử dụng đất; làm thủ tục ở Văn phòng Công chứng Nông Thu H và giao nhận tiền với nhau tại Phòng công chứng. Tuy nhiên sau khi mua xong, bà Nông Thị M không giao nhà ngay vì lúc đó bà Nông Thị M nói chưa tìm được nhà nên bà đã cho bà Nông Thị M ở nhờ một thời gian. Sau đó, bà không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng thừa đất trên cho ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Ngân H với số tiền 670.000.000 đồng. Bà không được cho bà Nông Thị M vay số tiền 36.000.000 đồng như bà Nông Thị M trình bày và không được đến Ngân hàng cùng bà Nông Thị M làm thủ tục gì. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị M, bà không nhất trí. Trong trường hợp nếu hợp đồng vô hiệu thì bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

Bà Nguyễn Ngân H trình bày: Do có nhu cầu mua nhà cho con gái ở nên khoảng tháng 5/2018, bà đã mua một mảnh đất với bà Tạ Tổ U giá 670.000.000 đồng; việc mua bán, giao dịch được thực hiện tại Văn phòng Công chứng Nông Thu H. Khi giao tiền xong, bà Tạ Tổ U có nói để cho bà Nông Thị M ở một thời gian để tìm nhà, bà nhất trí. Khoảng giữa năm 2019, bà cùng bà Tạ Tổ U đến gặp bà Nông Thị M để đòi nhà thì bà Nông Thị M nhất trí và bảo ở thêm một thời gian nữa sẽ chuyển nhà đi chỗ khác nhưng đến nay vẫn chưa trả nhà cho bà. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị M, bà không nhất trí. Trong trường hợp nếu như hợp đồng vô hiệu thì bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Chị Lành Thị H nhất trí với quan điểm của bà Nông Thị M và đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị M với bà Tạ Tổ U; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tổ U với ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Ngân H.

Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Năm 2007, vợ chồng bà có mua một thửa đất diện tích 65m² với bà Nông Thị M, ông Lành Văn T, nay bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện cũng không tranh chấp với bà Nông Thị M nên bà không có ý kiến. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định.

Ông Chu Viết T, bà Đinh Thị H: Ông bà có thừa đất cạnh nhà bà Nông Thị M, từ trước đến nay các bên vẫn sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp. Qua

kết quả đo đạc cho thấy đất của bà Nông Thị M có chồng lấn sang đất của ông bà 1,1 m². Ông bà không có tranh chấp với bà Nông Thị M nên không có ý kiến. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn trình bày: Về hồ sơ thừa kế của bà Nông Thị M nhận thừa kế của ông Lành Văn T; Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nông Thị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tạ Tố U; Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tạ Tố U chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H đều đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị M đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 765899 đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 37, diện tích 59,7m² là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Nông Thị M.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn xác định: Phần đất nhà bà Nông Thị M lấn ra đường bê tông 0,6m²; các bên vẫn sử dụng đường đi lại trong ngõ không ảnh hưởng đến công trình khác nên Ủy ban không có ý kiến. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định.

Với nội dung như trên, tại bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị M tuyên bố các hợp đồng sau vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị M với bà Tạ Tố U lập ngày 21/5/2018, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ 37, diện tích 59,7m² do Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 28/12/2001; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tố U với ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H lập ngày 26/5/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ 37, diện tích 59,7m² do Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 28/12/2001.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngân H về yêu cầu bà Nông Thị M trả lại đất và nhà ở theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Tạ Tố U với bà Nguyễn Ngân H, ông Đỗ Ngọc D nêu trên.

3. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau: Bà Nông Thị M với bà Tạ Tố U không phải thanh toán và bồi thường thiệt hại cho nhau do thửa đất các bên chưa thực hiện giao dịch mua, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế và bà Nông Thị M có quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 153, tờ bản đồ 37, địa chỉ thửa đất: Phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 59,7m² (diện tích thực tế 58,1m²), mục đích sử dụng: Đất ở nêu trên.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà Tạ Tố U phải thanh toán và bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Ngân H, ông Đỗ Ngọc D tổng số tiền 870.000.000 đồng (*Tám trăm bảy mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Trong thời hạn luật định, bà Tạ Tổ U là bị đơn; bà Nguyễn Ngân H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Tạ Tổ U giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2018 giữa bà Nông Thị M và bà Tạ Tổ U là hợp pháp. Bà khẳng định tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2018, bà Nông Thị M là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, biết hậu quả về việc giao dịch mua bán đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công chứng viên đọc lại hợp đồng cho bà Nông Thị M nghe và bà đồng ý ký. Do tin tưởng nhau, nên khi giao tiền cho bà Nông Thị M, tôi đã chủ quan không lập giấy giao nhận tiền. Do sơ hở không có giấy biên nhận mà bà Nông Thị M khởi kiện tôi và cho rằng tôi lừa dối bà Nông Thị M là không có căn cứ. Trong trường hợp, hợp đồng vô hiệu, tôi đề nghị bà Nông Thị M trả cho tôi số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ năm 2018 đến nay, tính theo lãi suất của Ngân hàng.

Bà Nguyễn Ngân H giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị M và bà Tạ Tổ U ngày 21/5/2018, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tổ U và bà Nguyễn Ngân H ngày 26/5/2018 là hợp pháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Ngân H, Luật sư Hoàng Thị Kim K trình bày: Bà Nông Thị M là người có ý định muốn bán đất nên đã trực tiếp đi làm thủ tục chuyển đổi tên từ Lành Văn T sang Nông Thị M. Việc chuyển nhượng đất từ bà Tạ Tổ U sang bà Nguyễn Ngân H là ngay thẳng, ngay tình và hợp pháp. Dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngân H. Do bà Nguyễn Ngân H chưa có nhu cầu về chỗ ở mà bà Nông Thị M lại xin ở nhờ một thời gian nên việc chưa bàn giao nhà ngay là hợp tình, hợp lý. Vì tin tưởng nhau nên bà Nguyễn Ngân H đã không làm giấy tờ thỏa thuận về việc cho mượn nhà. Bản án sơ thẩm xác định việc mua bán là trên giấy tờ, không mua bán trên thực tế là không có căn cứ. Bởi đất và nhà không thể tách rời nên khi thực hiện việc mua bán Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cả tài sản trên đất. Từ những phân tích trên, tôi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngân H, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị M và bà Tạ Tổ U ngày 21/5/2018, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tổ U và bà Nguyễn Ngân H ngày 26/5/2018 là hợp pháp; giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 765899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp cho bà Nguyễn Ngân H, ông Đỗ Ngọc D.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị M và bà Tạ Tố U ngày 21/5/2018, thấy rằng: Theo hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà Nông Thị M, xác định tính đến ngày 02/5/2018, bà Nông Thị M còn nợ lại Ngân hàng là 25.675.685 đồng, bà Tạ Tố U là người ký giấy nộp số tiền trên tại Ngân hàng để bà Nông Thị M, chị Lành Thị H tất toán toàn bộ khoản vay của bà Nông Thị M từ 2014. Theo Biên bản phân chia thừa kế tài sản của ông Lành Văn T để lại, các đương sự chỉ phân chia quyền sử dụng đất, không thỏa thuận phân chia di sản là tài sản trên đất nên khi giao dịch chuyển nhượng trong Hợp đồng giữa bà Nông Thị M và bà Tạ Tố U chỉ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất. Về thanh toán hợp đồng chuyển nhượng, theo bà Nông Thị M không có việc bán đất cho bà Tạ Tố U, bà chỉ nhờ bà Tạ Tố U vay 200.000.000 đồng nên đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhờ bà Tạ Tố U vay giúp 200.000.000 đồng và yêu cầu ra Phòng công chứng ký hợp đồng là do bà Tạ Tố U yêu cầu bà ký để giúp vay tiền, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng, bà Nông Thị M không nhận được khoản tiền nào của bà Tạ Tố U, bà Tạ Tố U cho rằng đã giao cho bà Nông Thị M 600.000.000 đồng, nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc đã thanh toán tiền và thực tế sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà Nông Thị M và chị Lành Thị H vẫn sinh sống. Như vậy, có căn cứ khẳng định, không có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị M với bà Tạ Tố U, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Nông Thu H là do bà Tạ Tố U đã yêu cầu bà Nông Thị M ký để giúp vay tiền Ngân hàng, bà Nông Thị M lầm tưởng nên đã ký vào hợp đồng. Do đó, đây là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó kháng cáo của bà Tạ Tố U yêu cầu công nhận hợp đồng, sửa bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Ngân H: Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất với bà Nông Thị M ngày 21/5/2018, ngày 24/5/2018 bà Tạ Tố U đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trang 4, đến ngày 26/5/2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H, bà Tạ Tố U đã thực hiện việc chuyển nhượng đất trên cho vợ chồng ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tố U và ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H cũng không có việc giao tài sản, khi chuyển nhượng bà Nông Thị M, chị Lành Thị H vẫn đang sinh sống tại thửa đất trên. Việc bà Tạ Tố U cho rằng đang cho người nhà ở nhờ, bà Nguyễn Ngân H cũng không tìm hiểu về nguồn gốc quyền sử dụng đất mà thực hiện giao dịch chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thông qua giấy tờ là không đúng quy định tại các Điều 117, Điều 124, Điều 126 Luật Nhà ở, do đó giao dịch dân sự không phát sinh hiệu lực. Mặt khác, do giao dịch giữa bà Nông Thị M với bà Tạ Tố U vô hiệu, nên giao

địch giữa bà Tạ Tổ U với vợ chồng ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H cũng vô hiệu vì ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H không phải là người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó việc kháng cáo của bà Nguyễn Ngân H không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nội dung phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử không chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Tổ U, bà Nguyễn Ngân H, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tuy nhiên cần phải sửa lời tuyên, công nhận bà Nông Thị M tiếp tục có quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 153, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất: Phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 59,7m² (diện tích thực tế 58,1m²), mục đích sử dụng, đất ở và tuyên nghĩa vụ đăng ký biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nông Thị M. Đồng thời, bà Nguyễn Ngân H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, nhưng bản án sơ thẩm xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không chính xác, không đúng theo Mẫu 52 ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Tạ Tổ U; bà Nguyễn Ngân H nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, họ đã có lời khai, bản tự khai hoặc văn bản ủy quyền tham gia tố tụng; những người làm chứng vắng mặt đã có lời khai, một số đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, việc vắng mặt của những người này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ trong việc giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Tạ Tổ U về đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị M với bà Tạ Tổ U lập ngày 21/5/2018: Nguồn gốc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 37, tổng diện tích 59,7m² là của gia đình bà Nông Thị M, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U730565, sổ vào sổ 00503, ngày 28/12/2001, đứng tên ông Lành Văn T. Năm 2014, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã được gia đình bà Nông Thị M đi thế chấp tại Ngân hàng Công thương Việt Nam - chi nhánh Lạng Sơn để vay số tiền 80.000.000 đồng và người đứng tên vay tiền là chị Lành Thị H. Năm 2018, do cần thêm tiền để sửa nhà nên bà Nông Thị M đã vay tiền của bà Tạ Tổ U để trả cho Ngân hàng và sau đó nhờ bà Tạ Tổ U thế chấp ở Ngân hàng khác để vay hộ số tiền 200.000.000 đồng. Lời khai này cũng đã được xác nhận có việc bà Tạ Tổ U đến đưa tiền cho bà Nông Thị M để tất toán khoản vay tiền năm 2014 của gia đình bà Nông Thị M tại Ngân hàng Công thương Việt Nam – chi nhánh Lạng Sơn.

[4] Bà Tạ Tố U cho rằng, ngày 21/5/2018, tại Văn phòng công chứng Nông Thu H, hai bên đã thực hiện ký chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 153 tờ bản đồ số 37, tổng diện tích 59,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U730565, cụ thể bà Nông Thị M bán cho bà thửa đất trên với số tiền 600.000.000 đồng, bà đã trả đủ số tiền trên. Xét thấy, tại thời điểm tháng 5/2018, trên thửa đất số 153, tờ bản đồ số 37 đã có ngôi nhà xây dựng kiên cố, các công trình khép kín của gia đình bà Nông Thị M đang ở nên việc chỉ chuyển nhượng riêng thửa đất số 153, thể hiện trong bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2018 là không có căn cứ. Từ năm 2018 cho đến nay, gia đình bà Nông Thị M vẫn sinh sống trên thửa đất 153, không có ai đến tranh chấp và cũng không có việc bà Tạ Tố U đến đòi nhà. Mặt khác, bà Tạ Tố U cho rằng đã thanh toán cho bà Nông Thị M số tiền 600.000.000 đồng nhưng không xuất trình được các giấy giao nhận tiền hay căn cứ nào khác chứng minh việc mua bán thửa đất 153 là thực tế. Vấn đề này bà Tạ Tố U phải có nghĩa vụ chứng minh việc thanh toán tiền. Như vậy, việc mua bán thửa đất 153 chỉ là mua bán trên giấy tờ và có sự lừa dối. Vì tin tưởng bà Tạ Tố U sẽ vay được số tiền 200.000.000 đồng tại Ngân hàng khác nên bà Nông Thị M đã ký vào các giấy tờ tại Phòng công chứng Nông Thu H. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tạ Tố U xác nhận tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có ngôi nhà của bà Nông Thị M trên thửa đất 153 và gia đình bà Nông Thị M vẫn ở đó thường xuyên từ năm 2018 đến nay. Trên đất có tài sản là nhà bà Nông Thị M, các giấy tờ bà Nông Thị M có nghĩa vụ nộp đều do anh Lê Ngọc C ký nộp nên bà Nông Thị M không biết. Do đó, cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị M với bà Tạ Tố U lập ngày 21/5/2018 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[5] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Ngân H về đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tố U với ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H lập ngày 26/5/2018: Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nông Thị M xong, ngày 24/5/2018, bà Tạ Tố U đã chuyển đổi tên trong giấy chứng nhận sang tên bà Tạ Tố U và ngày 26/5/2018, bà Tạ Tố U lại tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất trên cho vợ chồng ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H. Xét thấy, trong thời gian chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H, bà Nông Thị M vẫn là người quản lý thực tế thửa đất 153 và sinh sống trên ngôi nhà trên đất. Vợ chồng ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H đều biết bà Nông Thị M hiện nay đang sinh sống tại thửa đất 153 nhưng không có ý kiến gì. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tố U với vợ chồng ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H là thực hiện trên giấy tờ, không mua bán thực tế. Đồng thời, giao dịch giữa bà Nông Thị M với bà Tạ Tố U là vô hiệu không thực tế nên kéo theo hợp đồng giao dịch giữa bà Tạ Tố U với vợ chồng ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H cũng vô hiệu vì ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H không phải là người thứ ba ngay tình vì do hợp đồng trước đó vô hiệu. Do đó, toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Ngân H là không có căn cứ chấp nhận nên không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngân H. Đối với số tiền 670.000.000 đồng tiền bà Tạ Tố U bán thửa đất trên cho bà Nguyễn Ngân H năm 2018; tại phiên tòa, bà Tạ Tố U đồng ý trả cho bà Nguyễn

Ngân H 870.000.000 đồng trong trường hợp hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, cần công nhận sự thỏa thuận này là tự nguyện, không ai ép buộc và phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị M, tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị M với bà Tạ Tố U, giữa bà Tạ Tố U với vợ chồng ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H vô hiệu. Bà Nông Thị M có quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 153, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất: Phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 59,7m² (diện tích thực tế 58,1m²), mục đích sử dụng, đất ở. Nhưng không tuyên nghĩa vụ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu sót, gây khó khăn cho việc thi hành án, do đó cần sửa lời tuyên về nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất bà Nông Thị M.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tạ Tố U và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngân H, giữ nguyên bản án dân sự của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tuy nhiên cần sửa về lời tuyên cho phù hợp.

[8] Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận; đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố Lạng Sơn nên bà Tạ Tố U, bà Nguyễn Ngân H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Tố U, bà Nguyễn Ngân H; giữ nguyên nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 117; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 124; 126 của Luật Nhà ở; các Điều 117; 118; 122; 127; 131; Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 3, 14 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 70; Điều 244; khoản 4 Điều 147; Điều 157; 165; 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, 2, Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị M tuyên bố các hợp đồng sau vô hiệu gồm:

1.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị M với bà Tạ Tổ U lập ngày 21/5/2018, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ 37, diện tích 59,7m² do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 28/12/2001.

1.2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tổ U với ông Đỗ Ngọc D, bà Nguyễn Ngân H lập ngày 26/5/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số 153, tờ bản đồ 37, diện tích 59,7m².

Bà Nông Thị M tiếp tục được sở hữu quản lý sử dụng đối với diện tích 59,7m² thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ 37 tại phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Bà Nông Thị M có nghĩa vụ đi kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngân H về yêu cầu bà Nông Thị M trả lại đất và nhà ở theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Tạ Tổ U với bà Nguyễn Ngân H, ông Đỗ Ngọc D.

3. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà Nông Thị M với bà Tạ Tổ U không phải thanh toán và bồi thường thiệt hại cho nhau do thửa đất các bên chưa thực hiện giao dịch mua, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà Tạ Tổ U phải thanh toán và bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Ngân H và ông Đỗ Ngọc D tổng số tiền 870.000.000 đồng (*Tám trăm bảy mươi triệu đồng*).

4. Về án phí: Bà Tạ Tổ U, bà Nguyễn Ngân H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận bà Tạ Tổ U, bà Nguyễn Ngân H đã nộp đủ tại các biên lai thu tiền tạm ứng án phí của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn.

Trường hợp Bản án 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Phòng KTNV& THA;

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

- TAND thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS thành phố Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự; người BVQL của đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

Lộc Sơn Thái