

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 68/2020/DS-PT

Ngày 15-12-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng nhà đất; yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng nhà đất vô
hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng
vô hiệu; yêu cầu hủy GCNQSDĐ

**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 Hồ Đức Châm.

Các Thẩm phán: Ông Lộc Sơn Thái;
Ông Cao Đức Chiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và ngày 15 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 26 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 76/2020/QĐ-PT ngày 09/11/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2020/QĐ-PT ngày 30/11/2020; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Chung T; nơi cư trú: Đường L, khu Đ, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Chung T: Ông Bế Quang H và ông Chu Thế V - Luật sư của Văn phòng luật sư HV, đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; Ông Bế Quang H có mặt.

2. Anh Nguyễn Minh P, sinh ngày 24/7/2003; nơi cư trú: Đường L, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị X là mẹ đẻ của anh Nguyễn Minh P; nơi cư trú: Đường L, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Minh P: Bà Chu Thị Nguyễn P - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm T Nhà nước tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Anh Trần Văn B; nơi cư trú: Khu X, xã H, thị xã P, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Phương T; nơi cư trú: Khu X, xã H, thị xã P, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T: Ông Hà Văn V; nơi cư trú: Khu Th, đường H, phường T, thị xã P, tỉnh Phú Thọ; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T: Bà Đỗ Thị H - Luật sư của Công ty TNHH A; địa chỉ: Phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Hoàng Thị H; nơi cư trú: Khối X, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị H: Ông Hà Trọng Đ và Ngô Văn Th - Luật sư Công ty Luật Hợp danh T; địa chỉ: Tòa nhà C, đường C, phường D, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt

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

1. Bà Nguyễn Thị L; nơi cư trú: Đường T, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Bà Nông Thu H; nơi cư trú: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Phòng công chứng Y tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường D, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nông Văn H - Trưởng phòng công chứng; vắng mặt.

4. Văn phòng công chứng H; địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Thúy D - Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc H - Chuyên viên Phòng T thành phố L (Văn bản ủy quyền 702/QĐ-UBND ngày 21/4/2020); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T là bị đơn và bà Hoàng Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm của tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn được tóm tắt như sau:

Theo các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Chung T trình bày: Vợ chồng cụ Nguyễn Văn T (chết năm 2006) và cụ Bùi Thị D (chết năm 2011). Trong thời kỳ hôn nhân, ông bà có hai người con là ông Nguyễn Ba S (chết năm 2007) và bà Nguyễn Thị Chung T. Khi còn sống ông Nguyễn Ba S kết hôn với bà Phùng Thị Kim P sinh được một người con gái là Nguyễn Thị Phương T, sau đó vợ chồng ly hôn. Chị Nguyễn Thị Phương T ở với bố là ông Nguyễn Ba S và ông, bà nội.

Ngày 04/4/2002 ông Nguyễn Ba S lại kết hôn với bà Vũ Thị X và sống chung với ông bà nội là cụ Nguyễn Văn T và cụ Bùi Thị D. Quá trình chung sống vợ chồng sinh được một người con chung là anh Nguyễn Minh P, tuy nhiên từ khi sinh ra anh Nguyễn Minh P bị bệnh tật (bại não do bẩm sinh).

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là do cụ Bùi Thị D được nhận thừa kế của bên ngoại thừa đất số 292, tờ bản đồ số 37, diện tích 209m². Năm 2003 vợ chồng cụ Nguyễn Văn T và cụ Bùi Thị D xây dựng một ngôi nhà 3 tầng trên một phần thửa đất; địa chỉ: Khối Y, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số 00888/QSDĐ/208/2002/QĐ-UB do UBND thị xã (nay là thành phố) L cấp ngày 05/7/2002 mang tên hộ cụ Bùi Thị D.

Năm 2009 do có nhu cầu vay vốn ngân hàng cụ Bùi Thị D đến Ngân hàng Đồng bằng S vay tiền nhưng không được chấp nhận, vì vậy cụ Bùi Thị D có nhờ bà Nguyễn Thị L đứng tên trên GCNQSDĐ và thực hiện thủ tục vay tiền giúp và được bà Nguyễn Thị L đồng ý. Để hợp thức hóa thủ tục vay tiền tại Ngân hàng, ngày 12/8/2009 cụ Bùi Thị D cùng các con cháu và bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 931/2009/HĐCN tại UBND phường T, thành phố L cho bà Nguyễn Thị L, mục đích nhờ bà Nguyễn Thị L đứng ra vay tiền giúp cụ Bùi Thị D. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L đã đăng ký biến động tài sản mang tên bà Nguyễn Thị L trên GCNQSDĐ. Ngày 18/8/2009 bà Nguyễn Thị L thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng Đồng bằng S vay 573.000.000 đồng và đưa toàn bộ số tiền trên cho cụ Bùi Thị D sử dụng. Để xác định nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngày 15/9/2010 cụ Bùi Thị D và bà Nguyễn Thị L lập Giấy thỏa thuận số 1663 tại Phòng công chứng Y tỉnh Lạng Sơn, nội dung cụ Bùi Thị D chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm làm thủ tục sang tên trả lại GCNQSDĐ cho cụ Bùi Thị D, mọi chi phí cụ Bùi Thị D chịu.

Tháng 12/2011 cụ Bùi Thị D (chết), nghĩa vụ trả nợ khoản tiền vay của Ngân hàng được chuyển cho con, cháu. Đầu năm 2015 do không có tiền trả nợ gốc, tiền lãi và bị Ngân hàng thúc ép. Ngày 06/02/2015, bà Nguyễn Thị Chung T đã bàn bạc vợ chồng cháu là chị Nguyễn Thị Phương T và anh Trần Văn B bán phần diện tích đất trống không có nhà còn lại của thửa đất số 292, diện tích 109m² cạnh ngôi nhà của cụ Bùi Thị D, bán lại cho bà Trần Thị Th với giá 380.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng và giao cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương T lấy GCNQSDĐ về. Phần diện tích đất còn lại 90m² gắn liền ngôi nhà 03 tầng còn lại dùng để làm nơi thờ cúng các cụ và các con, cháu sử dụng. Tuy nhiên, khi lập Biên bản họp gia đình vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương T đã viết thêm nội dung *"Đồng ý cho vợ chồng Nguyễn Thị Phương T, Trần Văn B được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Phần nội dung này bà Nguyễn Thị Chung T không nhất trí; chỉ đồng ý nội dung Biên bản họp gia đình thống nhất bán 109m² đất để lấy tiền trả nợ khoản vay của cụ Bùi Thị D còn nợ Ngân hàng. Do vậy, bà Nguyễn Thị Chung T khởi kiện yêu cầu, tuyên bố biên bản họp gia đình ngày 06/02/2015 vô hiệu một phần và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/02/2015 giữa bà Nguyễn Thị L với anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T; hủy GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất do UBND thành phố L cấp ngày 10/02/2015 cho hộ anh Trần Văn B và chị Nguyễn Thị Phương T; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T với bà Hoàng Thị H lập ngày 25/6/2019 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; yêu cầu trả lại diện tích đất 90m², trên đất có ngôi nhà 3 tầng cho các đồng thừa kế di sản của cụ Bùi Thị D, gồm: Bà Nguyễn Thị Chung T, mẹ con bà Vũ Thị X, anh Nguyễn Minh P và chị Nguyễn Thị Phương T.

Bà Vũ Thị X là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn anh Nguyễn Minh P, thống nhất, đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Chung T và trình bày bổ sung: Tại cuộc họp gia đình ngày 06/02/2015, giữa bà Nguyễn Thị Chung T với anh Trần Văn B và chị Nguyễn Thị Phương T đã họp và thống nhất chuyển nhượng một phần diện tích đất 109m² của cụ Bùi Thị D cho vợ, chồng bà Trần Thị Th để lấy tiền trả cho khoản vay nợ của cụ Bùi Thị D nợ Ngân hàng. Tuy bà không được biết, không được tham gia cuộc họp, nhưng do cụ Bùi Thị D khi còn sống có vay nợ của Ngân hàng chưa trả hết nợ nên bà đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Chung T đã bán 109m² đất của thửa 292 để trả nợ ngân hàng, đối với diện tích đất còn lại 90m² gắn liền với ngôi nhà 03 tầng vợ chồng anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H, bà Vũ Thị X không đồng ý vì mẹ con bà là người đang sống tại ngôi nhà đó và là chỗ ở duy nhất của 02 mẹ con. Do vậy, bà đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Chung T, yêu cầu Tòa án tuyên bố biên bản họp gia đình ngày 06/02/2015 vô hiệu một phần và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/02/2015 giữa bà Nguyễn Thị L với anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T; hủy GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất do UBND thành phố L cấp ngày 10/02/2015 cho hộ anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T với bà Hoàng Thị H lập ngày 25/6/2019 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Trần Văn B và chị Nguyễn Thị Phương T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 292, tờ bản đồ số 37, diện tích 209,0m², đã chuyển nhượng 109m² cho bà Trần Thị Th; phần diện tích đất còn lại 90m² trên đó có ngôi nhà 3 tầng; địa chỉ: Khôi Y, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn là do vợ chồng anh, chị mua lại với bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng S (nay là B), có lập hợp đồng tại Phòng Công chứng Y tỉnh Lạng Sơn và đã làm thủ tục đăng ký sang tên đổi chủ, ngày 10/02/2015 anh chị được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Quá trình sử dụng từ khi được cấp GCNQSDĐ đến năm 2019 không có tranh chấp và anh chị đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H tại Văn phòng công chứng H theo đúng quy định của pháp luật, bà Nguyễn Thị Chung T và bà Vũ Thị X cho rằng việc chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền với đất ở cho bà Hoàng Thị H các bà không biết, không được sự đồng ý của các bà là trái với quy định của pháp luật là không đúng, vì đây là tài sản riêng của vợ, chồng anh chị mua của bà Nguyễn Thị L nên anh chị có quyền chuyển nhượng cho người khác, những người này không có liên quan gì. Do vậy, anh Trần Văn B và chị Nguyễn Thị Phương T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh chị với bà Hoàng Thị H lập ngày 25/6/2019 là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà Nguyễn Thị L thừa nhận việc đứng tên vay tiền cho cụ Bùi Thị D đúng như lời trình bày của các nguyên đơn. Về việc ký hợp đồng chuyển nhượng là do ngày 06/02/2015 chị Nguyễn Thị Phương T là cháu nội của cụ Bùi Thị D đến nói với bà đã trả nợ xong cho Ngân hàng, nhờ bà ký để lấy GCNQSD đất từ Ngân hàng về; bà Nguyễn Thị L không nhớ là ký vào giấy chuyển nhượng, hay trả lại giấy tờ nhà và do chị Nguyễn Thị Phương T đưa cho bà ký, không phải do Công chứng viên đưa đến cho bà ký và không phải do bà đến Phòng công chứng Y tỉnh Lạng Sơn để ký. Nay bà đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và bà không còn liên quan gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hoàng Thị H, trình bày: Trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 292, tờ bản đồ số 37, diện tích 90m² của vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương T, anh Trần Văn B, bà có biết vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương T đã được cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất, nên đồng ý mua theo thỏa thuận giá 2.350.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng H, đúng theo quy định pháp luật. Khi làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố thì bị bà Vũ Thị X và bà Nguyễn Thị Chung T có đơn yêu cầu khiếu nại, tranh chấp. Nay bà Hoàng Thị H yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị H với anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T lập ngày 25/6/2019 là hợp pháp. Đồng thời,

buộc bà Nguyễn Thị Chung T và bà Vũ Thị X trả lại nhà và đất đang chiếm giữ bất hợp pháp cho bà Hoàng Thị H được quyền quản lý, sử dụng và sở hữu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Căn cứ Điều 117; 124; 126; 130; 131; 133; 503 Bộ luật Dân sự; khoản 9, 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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;

Xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Chung T, anh Nguyễn Minh P, do bà Vũ Thị X làm đại diện, cụ thể:

1. Tuyên bố văn bản công chứng dưới dạng biên bản hợp gia đình lập ngày 06/02/2015 bị vô hiệu phần chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thúy Lan) với bà Nguyễn Thị Chung T, ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị Phương T.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thúy Lan) với ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị Phương T được công chứng tại Phòng công chứng Y tỉnh Lạng Sơn, số công chứng 207; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/02/2015.

3. Bà Nguyễn Thị Chung T, chị Nguyễn Thị Phương T, anh Nguyễn Minh P cùng được quyền quản lý, sử dụng diện tích 90m² đất, trên đất có nhà 3 tầng, tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 37 bản đồ địa chính phường T, địa chỉ tại: Khối Y, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, là di sản của bà Bùi Thị D đã chết, để lại thừa kế (có sơ họa thửa đất ngày 13/7/2020 kèm theo).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đồng sử dụng tài sản trên có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị H, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Phương T với bà Hoàng Thị H công chứng tại Văn phòng công chứng H, địa chỉ số 44B, đường Nhị Thanh, phường T, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, số công chứng 1698; quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2019.

5. Xử lý hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Phương T với bà Hoàng Thị H công chứng tại Văn phòng công chứng H ngày 25/6/2019 bị vô hiệu, như sau.

Buộc ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Phương T phải liên đới trả lại cho bà Hoàng Thị H số tiền 2.350.000 000 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), cụ thể: Ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Phương T, mỗi người phải trả là 1.175.000.000 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của bà Hoàng Thị H, nếu ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Phương T chưa trả được tiền, thì còn phải chịu tiền lãi ứng với số tiền, thời gian chậm trả, theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Trong thời hạn luật định, các bị đơn anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T vắng mặt, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Hà Văn V giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hoàng Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn đã giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Vì vậy, Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

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;

Quan điểm giải quyết vụ án: Theo các tài liệu hồ sơ vụ án có căn cứ để xác định quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 292, tờ bản đồ số 37, bản đồ địa chính phường T có diện tích 90m², trên đất có 01 ngôi nhà 03 tầng, diện tích xây dựng 75m² có nguồn gốc là của cụ Bùi Thị D. Trước khi chết cụ Bùi Thị D thế chấp quyền sử dụng đất để vay nợ ngân hàng số tiền 570.000.000 đồng, việc vay nợ thông qua bà Nguyễn Thị L, theo biên bản thỏa thuận 1663 ngày 15/9/2010. Sau khi cụ Bùi Thị D chết do không có khả năng trả nợ nên ngày 06/02/2015 gia đình bà Nguyễn Thị Chung T, anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T lập biên bản họp gia đình có nội dung nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L cho vợ chồng anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T diện tích 90m² và chuyển nhượng một phần diện tích đất 109m² cho vợ chồng ông Hùng, bà Thảo.

Như vậy có căn cứ xác định thửa đất 292 là di sản của cụ Bùi Thị D để lại. Việc bà Nguyễn Thị Chung T, anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T họp gia đình anh Nguyễn Minh P là người thừa kế thế vị của ông Nguyễn Ba S không biết nên biên bản họp gia đình 06/02/2015 bị vô hiệu, cùng với việc bà Nguyễn Thị L đứng tên vay hộ tiền cho cụ Bùi Thị D khi nào trả nợ xong sẽ giao lại GCNQSDĐ là đúng với văn bản thỏa thuận 1663. Mặt khác bà Nguyễn Thị L không nhớ việc ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay ký vào giấy trả lại nhà đất nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa bà Nguyễn Thị L với anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T bị vô hiệu do bị nhầm lẫn. Việc anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị H là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T và bà Hoàng Thị H. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hoàng Thị H được lập trong thời hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự anh Nguyễn Minh P, anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa. Bà Nguyễn Thị L, bà Nông Thu H, đại diện Văn Phòng công chứng Y tỉnh Lạng Sơn, đại diện Văn phòng công chứng H, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố L được triệu tập hợp lệ, tuy vắng mặt nhưng những người được Tòa án triệu tập đều đã có lời khai, văn bản ủy quyền hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, theo quy định của Điều 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trên cơ sở Đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tuyên bố văn bản giao dịch vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại quyền sử dụng nhà, đất". Xét thấy: Việc cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật nói trên đảm bảo đầy đủ yêu cầu của các đương sự. Tuy nhiên, về phần câu từ có phần chưa phù hợp, thấy cần phải sửa lại quan hệ pháp luật cho phù hợp, cụ thể xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án là: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

[4] Nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 37, diện tích 209m²; địa chỉ: Khối Y, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ Bùi Thị D, năm 2003 vợ chồng cụ Bùi Thị D xây dựng một ngôi nhà 03 tầng trên một phần diện tích đất 90m², thửa đất 292 nói trên, khi vợ chồng cụ Bùi Thị D (chết) và con trai là ông Nguyễn Ba S (chết), chủ hộ đứng tên quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngôi nhà bà Vũ Thị X (vợ ông Nguyễn Ba S) và anh Nguyễn Minh P (con trai ông Nguyễn Ba S).

[5] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn anh Trần Văn B và chị Nguyễn Thị Phương T cho rằng tài sản tranh chấp là ngôi nhà 03 tầng gắn liền với diện tích 90m² đất ở là tài sản riêng của vợ chồng anh, chị mua lại của bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng S (nay là B), không liên quan đến các nguyên đơn. Hội đồng xét xử, xét thấy: Theo các bản khai, lời của bà Nguyễn Thị L trình bày, bà Nguyễn Thị L đều khẳng định ngày 12/8/2009 cụ Bùi Thị D ký kết Hợp đồng số 931/2009/HĐCN chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L mục đích chỉ là lấy GCNQSDĐ đem thế chấp Ngân hàng để vay nợ hộ tiền cho cụ Bùi Thị D, khi Ngân hàng giải ngân toàn bộ số tiền vay được 570.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị L giao cho cụ Bùi Thị D sở hữu, sử dụng và lời khai của bà Nguyễn Thị L phù hợp với Biên bản thỏa thuận ngày 15/9/2020 tại Phòng công chứng Y giữa bà Nguyễn Thị L và cụ Bùi Thị D và Đơn xin hoãn hạn trả tiền Ngân hàng năm đầu của bà Bùi Thị D vào tháng 9 năm 2010 (BL 24). Như vậy, có cơ sở để khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Bùi Thị D với bà Nguyễn Thị L xác lập ngày 12/8/2009 chỉ là giả tạo nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay nợ tiền với ngân hàng nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự. Đối với hợp đồng vay nợ của Ngân hàng vẫn có hiệu lực pháp luật.

[6] Tháng 12/2011 cụ Bùi Thị D (chết). Đầu năm 2015 do không có tiền trả nợ gốc, tiền lãi và bị Ngân hàng thúc ép nên ngày 06/02/2015, bà Nguyễn Thị Chung T đã bàn bạc vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương T và Trần Văn B bán một phần thửa đất số 292, tờ bản đồ số 37 đất, diện tích 109m² giáp ngôi nhà 03 tầng của cụ Bùi Thị D để lấy tiền trả nợ Ngân hàng và giao cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương T, anh Trần Văn B cầm tiền trả nợ Ngân hàng để lấy GCNQSD đất về. Việc thống nhất thỏa thuận theo Biên bản họp gia đình ngày 06/02/2015, thành phần tham gia họp chỉ có bà Nguyễn Thị Chung T và vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương T và anh Trần Văn B biết. Bà Vũ Thị X và anh Nguyễn Minh P không được tham gia họp bàn bạc. Do vậy, xác định biên bản họp gia đình đã có những vi phạm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Vũ Thị X và anh Nguyễn Minh P. Tuy nhiên do cụ Bùi Thị D còn nợ tiền ngân hàng nên bà Vũ Thị X đồng ý một phần biên bản bán 109m² đất để trả nợ ngân hàng, phần còn lại ngôi nhà gắn liền với đất ở, hiện tại do bà là chủ hộ, 02 mẹ con bà đang sinh sống tại ngôi nhà nên bà đồng ý với quan điểm và yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Chung T.

[7] Theo biên bản thỏa thuận ngày 06/02/2015 vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương T và anh Trần Văn B đã bán 109m² đất cho bà Trần Thị Th với giá 380.000.000 đồng, lấy tiền trả nợ Ngân hàng. Theo bản tự khai của bà Nguyễn Thị L, ngày 06/02/2015 chị Nguyễn Thị Phương T có đến nói với bà đã trả nợ xong cho Ngân hàng, nhờ bà ký vào giấy tờ để lấy GCNQSD đất từ Ngân hàng về; bà Nguyễn Thị L không nhớ đã ký vào giấy chuyển nhượng, hay trả lại giấy tờ nhà đất và do chị Nguyễn Thị Phương T đưa cho bà ký, không phải do công chứng viên đưa đến ký và không phải đến Phòng công chứng Y tỉnh Lạng Sơn để ký và bà đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và bà không liên quan gì đến vụ án. Xét thấy: Lời khai nhận của bà Nguyễn Thị L phù hợp với Biên bản họp gia đình ngày 06/02/2015, cùng ngày 06/02/2015 vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương T và anh Trần Văn B đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được

công chứng tại Phòng công chứng Y tỉnh Lạng Sơn, số công chứng 207; quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/02/2015. Như vậy có căn cứ để khẳng định việc bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là để trả lại nhà và đất cho cụ Bùi Thị D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị giả tạo. Không phải là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương T, anh Trần Văn B. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thúy Lan) với anh Trần Văn B và chị Nguyễn Thị Phương T được công chứng tại Phòng công chứng Y tỉnh Lạng Sơn, số công chứng 207; quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/02/2015 bị vô hiệu là đúng pháp luật.

[8] Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hoàng Thị H: Hội đồng xét xử, xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, ngay tình, được công chứng đúng quy định. Tuy nhiên, xuất phát từ việc thỏa thuận ngày 06/02/2015 bị vi phạm về mặt chủ thể, dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Hoàng Thị H bị vô hiệu. Mặc dù bà Hoàng Thị H là người thứ ba ngay tình đã nhận chuyển nhượng và trả đủ số tiền 2.350.000.000 đồng, nhưng chưa hoàn thành việc đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định: *"Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu"*.

[9] Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng bà Vũ Thị X và anh Nguyễn Minh P vẫn đang là người đứng tên trong sổ hộ khẩu gia đình và sinh sống tại ngôi nhà của cụ Bùi Thị D, không được biết. Ngoài ra giữa gia đình cụ Bùi Thị D có ký Hợp đồng số 102/HĐKT cho thuê mặt bằng tầng 03 để lắp đặt trạm thông tin di động với bên thuê là Công ty cổ phần xây dựng viễn thông T; địa chỉ P, nhà D, tập thể P, Đ, Hà Nội đến nay hợp đồng vẫn đang còn hiệu lực chưa được các đương sự giải quyết. Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực. Cấp sơ thẩm giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/6/2019 giữa vợ chồng anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T với bà Hoàng Thị H bị vô hiệu là đúng.

[10] Về xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự để giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu buộc vợ chồng anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T phải liên đới trả lại cho bà Hoàng Thị H toàn bộ số tiền đã nhận 2.350.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) là đúng quy định của pháp luật.

[11] Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hoàng Thị H, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các đương sự là bị đơn anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan có yêu cầu độc lập bà Hoàng Thị H không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu mỗi người 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[13] Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn: Anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hoàng Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hoàng Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) sung ngân sách Nhà nước; xác nhận anh Trần Văn B, chị Nguyễn Thị Phương T và bà Hoàng Thị H đã nộp đủ số tiền theo các Biên lai thu tiền số AA/2015/0002405; AA/2015/0002406 ngày 06/10/2020 và Biên lai thu tiền số AA/2015/0002374 ngày 23/9/2020 tại Chi cục T thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Tổ HCTP; phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CC T. Tp. L, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

Hồ Đức Châm