

Bản án số: 14/2022/DS-PT

Ngày: 29/3/2022

*“V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và sở hữu nhà ở vô
hiệu”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hồng Ánh**

bà **Nguyễn Thúy Hằng**

- Thư ký phiên tòa: bà **Trần Thị Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà **Nguyễn Thị Thu Hà** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 3 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về *“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST, ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐPT-DS ngày 26/01/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2022/QĐPT-DS ngày 25/02/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Cao Thế Đ, sinh năm 1962 và bà Lưu Thị L, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Tổ 3, khu 8, phường HH, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Đều vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Thế Đ và bà Lưu Thị L: ông Bùi Quang T, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 66, NQ, khu 5, phường QY, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; Nơi ở hiện nay: Số 150 T, khu 7, phường QY, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa ngày 25/3/2022; vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/3/2022.

2. Bị đơn: bà Đồng Thị H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Xóm VC, xã TA, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đồng Thị H: ông Hoàng Mạnh P, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 38+40+42, đường LL, khu 4, phường QY, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

3. Người làm chứng:

- Chị Cao Thu H1, sinh năm 1990; Địa chỉ: tổ 25A, khu 4, phường HK, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Chị Cao Hải H2, sinh năm 1992; Địa chỉ: tổ 3, khu 8, phường HH, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Ông Đồng Văn H3, sinh năm 1958; Địa chỉ: thôn 2, phường TA2, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Cao Thế Đ.

Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L, và người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Quang T trình bày:

Vợ chồng ông Đ, bà L có một thửa đất khoảng 320m², trên đất có 01 nhà cấp 4 rộng khoảng 30m² và các công trình phụ phục vụ sinh hoạt, tại địa chỉ: khu TT 2, phường TA2, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh (thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 05/10/2017, bà Đồng Thị H mua mảnh đất này của ông Đ, bà L bằng giấy mua bán viết tay với số tiền 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng), lúc chuyển nhượng vợ chồng tôi không hiểu biết về giao dịch đất đai, cũng không bàn bạc gì với các con trong gia đình, nghe lời mời chào của chị Hường nên mới bán mảnh đất nêu trên với giá đó. Ông Đ, bà L được biết chị Hường đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và còn chỉnh sửa mốc thời gian năm 2017 trên Giấy bán nhà và đất ở nêu trên thành năm 2007 để hợp thức hóa giấy tờ. Vợ chồng tôi thấy rằng thửa đất nêu trên chưa được cấp GCNQSDĐ nên việc vợ chồng tôi bán cho người khác là vi phạm pháp luật, việc mua bán bằng giấy viết tay vi phạm về hình thức của hợp đồng, đồng thời chị Hường còn gian dối chỉnh sửa, thay đổi giấy bán đất là hành vi vi phạm pháp luật. Vì vậy, ông Đ, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 05/10/2017 giữa ông Đ, bà L với bà Đồng Thị H là vô hiệu toàn phần; buộc bà H phải trả lại thửa đất nêu trên cho vợ chồng tôi, vợ chồng tôi tự nguyện trả lại bà H số tiền 90.000.000đ mà bà H đã trả cho chúng tôi.

Bị đơn bà Đồng Thị H và Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bà bác bỏ toàn bộ yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà L, bởi những lý do: năm 2017, khi biết ông Đ, bà L có nhu cầu bán nhà và đất ở khu TT 2, phường TA2, bà H có thỏa thuận mua nhà, đất của ông Đ, bà L, thời gian giao dịch trong suốt 06 tháng mới đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày

05/10/2017. Đồng thời có 02 Giấy ủy quyền của ông Đ, bà L, ủy quyền cho bà H “*được thay mặt đại diện trước pháp luật để làm việc, giải quyết, nhận các quyền lợi và trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất và căn nhà trên thửa đất số 36 thuộc tờ bản đồ giải phóng mặt bằng 15 (cạnh nhà ông Đồng Văn H3) thuộc khu TT 2, phường TA2, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh*” (cả 02 Giấy ủy quyền này đều được UBND phường HH, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh chứng thực ngày 05/10/2017), có giá trị pháp lý. Sau khi ký kết hợp đồng, bà H đã trả đủ số tiền 90.000.000đ, ông Đ, bà L đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà, đất cho bà H sử dụng; ông Đ còn giao cho bà H giấy tờ cấp đất mang tên ông Cao Thế Đ gồm: Quyết định số 220 ngày 8/5/1998 của UBND huyện YH và Tờ kê khai nộp tiền sử dụng đất ngày 15/5/1998 có xác nhận của Chi cục Thuế huyện YH (bản gốc), CMND phô tô, Sổ hộ khẩu gia đình ông Đ có công chứng; ông Đ còn cầm cọc giao đất cho bà H trên thực địa với tổng diện tích là 322m². Sau khi mua nhà, đất bà H đã sử dụng để ở, do căn nhà xuống cấp, hư hỏng bà H sửa chữa, cải tạo căn nhà và công trình phụ, tôn tạo san nền một phần thửa đất để quản lý, sử dụng, tổng chi phí cải tạo, sửa chữa là 102.269.500đ (có bảng kê chi phí sửa chữa, hóa đơn mua bán vật tư, vật liệu đã giao nộp Tòa án). Đến năm 2018, Nhà nước có thu hồi một phần thửa đất để thực hiện mở rộng đường tỉnh 331B đoạn Chợ Rộc - Bến Giang, phần đất còn lại chỉ còn 217,8m² trên đất có nhà, công trình phụ và cây lâu năm bà H nhờ bố đẻ là Đồng Văn H3 trông coi, quản lý.

Năm 2019 bà H có nhờ bạn (là anh Thuận) đi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất và căn nhà bà đã mua trên, bà đưa toàn bộ giấy tờ về nhà đất mà ông Đ đã giao khi mua nhà đất, và bà có ký một số đơn từ, tài liệu nhưng không nhớ cụ thể; sau đó hồ sơ cấp đất do có đơn của chị Hương con gái ông Đ nên Cơ quan đăng ký đã trả lại, anh Thuận có đưa lại hồ sơ và các giấy tờ, hiện đã nộp hết cho Tòa án. Về Giấy bán nhà và đất ở viết tay ngày 15/10/2007 (bản phô tô) do nguyên đơn cung cấp kèm theo đơn khởi kiện, bà H đã được Tòa án cho xem, bà H xác định đây không phải là hợp đồng mua nhà, đất giữa bà H và ông Đ, bà L. Bà H mua nhà đất của ông Đ, bà L vào năm 2017, có Hợp đồng và giấy ủy quyền, kèm theo quyết định giao đất của ông Đ, tờ kê khai nộp tiền đất, đã trả đủ tiền, đã nhận nhà đất và sử dụng, do Nhà nước mở rộng con đường, giá đất tăng vọt ngoài thị trường tới 13 – 14 triệu đồng/m², nguyên đơn tiếc của nên lật lọng khởi kiện bà H tại Tòa án, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng giữa hai bên vô hiệu là không có cơ sở. Bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn và công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 05/10/2017 giữa ông Đ, bà L với bà Đồng Thị H có hiệu lực pháp luật.

Người làm chứng: chị Cao Thu H1, Cao Hải H2 (là các con của ông Đ và bà L) trình bày: Các chị sinh ra tại Hồng Kông, Trung Quốc (chị Hương sinh năm 1990, chị Hạnh sinh năm 1992), sau khi về nước gia đình chị có sinh sống tại xã TA, thị xã Q. Từ năm 1993 đến năm 2005 các chị ở cùng với bố, mẹ là ông Đ, bà L tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 53, thuộc khu TT 2, phường TA2, nguồn gốc thửa đất do gia đình chị khai hoang. Căn nhà cấp 4 và công trình phụ khoảng 45m² trên

thửa đất là do bố mẹ các chị xây dựng vào năm 2000. Chị Hương, chị Hạnh đồng ý với quan điểm khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng đất đai nhà cửa có công sức của cả gia đình, bản hợp đồng mua bán viết tay không hợp lệ, tuy nhiên cả chị Hương và chị Hạnh đều không xuất trình, cung cấp được tài liệu, chứng cứ về công sức đóng góp của mình trong việc xây dựng hình thành nên căn nhà và thửa đất.

Người làm chứng là bà Lưu Thị M (là em gái bà Lưu Thị L) có lời khai: Bà sinh sống tại khu TT 2, xã TA (nay là phường TA2) từ năm 1990, do kinh tế khó khăn nên UBND xã có cấp cho bà 01 đám đất ngoài bờ đê cạnh lán thuyền để bán hàng phục vụ lán thuyền, bảo đảm cuộc sống. Đến năm 1993, vợ chồng chị gái bà (ông Đ, bà L) hồi hương về nước từ Hồng Kông, chưa có đất ở, nên bà có cho ông Đ, bà L mượn 01 đám đất đó để làm lò vôi, sau đó ông Đ, bà L có xây dựng trên đất 02 gian nhà nhỏ và sinh sống trên đất đó. Vị trí mảnh đất mà bà M cho ông Đ, bà L mượn không phải thửa đất hiện đang tranh chấp giữa ông Đ, bà L với bà H. Thửa đất bà M cho mượn thì ở phía ngoài biển, khi ông Đ bà L ở đó nung vôi có đổ tro xỉ, san tạo mặt bằng vào phía trong bờ đê nên mới hình thành nên thửa đất hiện tại đang tranh chấp. Về thửa đất ban đầu, ông Đ bà L có nhờ bà M ký mượn đất để làm thủ tục vay vốn EC tài trợ, nhưng sau đó ông Đ, bà L đã xin cấp bìa đỏ mang tên Liên – Đán, và đến năm 2005 thì Liên – Đán bán đất này cho ông Đoàn Văn Đắc, sau đó ông Đắc bán cho ông Nguyễn Đức C (hiện ông Chiêu đang quản lý sử dụng đất này). Ông Đ, bà L sinh sống ở tại khu TT 2, TA2 từ năm 1993, đến năm 2005 thì chuyển ra Cột 3 – thành phố H sinh sống. Căn nhà cấp 4 trên thửa đất đang tranh chấp là do ông Đ, bà L xây dựng khoảng năm 1997, sau khi xây dựng căn nhà này thì ông bà Đ - L chuyển từ 02 gian nhà nhỏ phía ngoài về căn nhà cấp 4 này ở cho đến năm 2005 thì chuyển đi Hạ Long, căn nhà đó cho chị Nguyễn Thị Dung thuê, đến khoảng năm 2014 chị Dung không thuê nữa, căn nhà để không, bà M trông giúp. Bà M cung cấp thêm, theo bà được biết thì ngoài 02 phần đất (01 phần đất phía ngoài giáp biển – đã bán cho ông Đắc, sau ông Đắc bán lại cho ông Chiêu; 01 phần đất hiện đang tranh chấp với bà H) thì ông Đ, bà L không còn thửa đất nào khác tại khu vực này.

Người làm chứng là ông Nguyễn Đức C có lời khai: Ông đến khu vực khu TT 2, TA2 sinh sống và quản lý sử dụng thửa đất số 56 (giáp với thửa đất số 43), tờ bản đồ số 53, từ năm 2008. Ông Chiêu có mua 01 thửa đất 240m² đất ở của ông Đoàn Văn Ngạn (anh trai ông Đoàn Văn Đắc), theo ông Chiêu được biết thì thửa đất 240m² này trước kia là do ông Ngạn nhận chuyển nhượng của ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L. Năm 2010, ông Chiêu nhận chuyển nhượng đất từ ông Đoàn Văn Ngạn, lúc đó trên đất có 01 nhà cấp 4 cũ khoảng 15m², ngoài ra không có tài sản gì trên đất, đến năm 2011 ông Chiêu phá bỏ căn nhà đó đi để xây dựng khuôn viên khu đất nhà ông Chiêu. Khi ông Chiêu chuyển đến khu vực này sinh sống thì thấy tại thửa đất số 43 đã có 01 nhà cấp 4 như hiện tại bây giờ, ông Đ, bà L không còn ở đây, thỉnh thoảng có thấy ông Đ, bà L về thăm căn nhà rồi lại đi. Ông không biết việc mua bán, tranh chấp nhà đất giữa ông Đ, bà L với bà H cụ thể thế nào.

Quá trình giải quyết vụ án, để làm rõ về 02 (hai) tài liệu: Quyết định số 220 ngày 8/5/1998 của UBND huyện YH và Tờ kê khai nộp tiền sử dụng đất ngày 15/5/1998 có xác nhận của Chi cục Thuế huyện YH, Tòa án đã tiến hành đối chất giữa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Cao Thu H1 và bị đơn bà Đồng Thị H vào ngày 24/6/2021, kết quả đối chất xác định Quyết định số 220 ngày 8/5/1998, và Tờ kê khai nộp tiền sử dụng đất ngày 15/5/1998 không liên quan đến căn nhà và thửa đất hiện đang tranh chấp giữa các bên.

Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả như sau: Diện tích đất trong hợp đồng đang tranh chấp là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 53 (bản đồ địa chính 2014), có vị trí tại khu TT 2, phường TA2, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, có diện tích 217,8m², có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất nhà ông Đồng Văn H3; phía Tây giáp đất nhà bà Lưu Thị M; phía Nam giáp Công ty cổ phần công nghiệp xây dựng An Phú (của ông Nguyễn Đức C); phía Bắc giáp đường tỉnh 331B (Có trích đo hiện trạng kèm theo); Thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ; Về giá trị đất, tại thời điểm định giá ngày 6/11/2020, Hội đồng định giá chưa có cơ sở, căn cứ pháp lý để xác định giá trị thửa đất. *Về tài sản trên đất:* 01 (một) nhà cấp 4 hai gian, tường gạch xi, mái ngói, và 01 (một) bể nước, xây dựng năm 2002, đã hết thời hạn khấu hao, không xác định giá trị; 01 (một) ngôi nhà cấp 4 (công trình phụ) diện tích 15,9m² xây dựng năm 2017, đã khấu hao hết 26,68%, giá trị còn lại là 32.983.849đ; 01 (một) sân lát xi măng diện tích 12,8m² xây dựng năm 2017, đã khấu hao hết 20%, giá trị còn lại là 1.143.961đ; tường rào gạch xi, có thể tích 1,5m³, xây dựng năm 2017, đã khấu hao hết 40%, giá trị còn lại là 1.584.713đ; 02 (hai) cây mít, đường kính 10cm, cao khoảng 5m, trị giá 403.000đ/cây x 02 cây = 806.000đ; 01 (một) cây na, đường kính tán 2-3m, chu vi gốc 30-40cm, trị giá 650.000đ; 02 (hai) cây na, cao khoảng trên 1,5m, trị giá 150.000đ/cây x 02 cây = 300.000đ; 02 (hai) cây nhãn, đường kính tán 2-3m, trị giá 700.000đ/cây x 02 cây = 1.400.000đ; 05 (năm) cây nhãn, cao > 1,5m, trị giá 150.000đ/cây x 05 cây = 750.000đ; 01 cây bưởi, cao khoảng 1,5m, đường kính 8cm, trị giá 146.000đ; 01 (một) cây đào, cao khoảng 1,5m, đường kính tán 1-1,5m, trị giá 100.000đ; 01 (một) cây dâu da, cao khoảng 5m, đường kính 30cm, trị giá 150.000đ; Tổng giá trị tài sản định giá là: 40.014.523đ (Bốn mươi triệu không trăm mười bốn nghìn năm trăm hai mươi ba đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đồng Thị H có giao nộp tại Tòa án tài liệu là Chứng thư, báo cáo thẩm định giá đối với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 43 tờ bản đồ số 53, diện tích 217,8m² địa chỉ tại khu Thống Nhất, phường TA2, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, của Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn MKF Việt Nam. Bà H trình bày, Chứng thư thẩm định giá và các tài liệu kèm theo là kết quả định giá đất và tài sản trên đất do đơn vị định giá độc lập (Công ty kiểm toán MKF), có chức năng, tư cách pháp nhân độc lập cung cấp, xác định tổng giá trị tài sản nhà và đất là 4.783.620.000đ (trong đó, giá trị đất là 4.726.260.000đ, giá trị công trình trên đất là 57.360.000đ), theo bà H giá trị nhà đất như vậy là đúng với giá trị thực tế trên thị trường tại thời điểm hiện nay. Bà H

đề nghị Tòa án căn cứ vào giá trị nhà và đất này để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ yêu cầu thu thập tài liệu, chứng cứ phục vụ việc giải quyết vụ án, Tòa án đã ra quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ, các văn bản đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch quản lý đất đai đối với thửa đất đang tranh chấp, phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi và vùng phụ cận, gửi UBND và các cơ quan chuyên môn thị xã Q, kết quả trả lời của các Cơ quan cụ thể như sau:

Tại Văn bản số 338/CV-PTQĐ ngày 15/6/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất (PTQĐ) thị xã Q, trả lời: Tại thời điểm đo đạc GPMB Dự án cải tạo, nâng cấp đường tỉnh 331B đoạn Chợ Rộc – Bến Giang, thửa đất số 71 tờ số 9 bản đồ GPMB (thửa số 43, tờ bản đồ số 53, bản đồ địa chính 2014) có diện tích hiện trạng 322,6m², diện tích thu hồi 145,7m², diện tích còn lại 176,9m², thuộc khu TT 2, phường TA2, trên phần diện tích 145,7m² thu hồi của thửa đất hiện trạng là đất trồng, không có công trình xây dựng, kiến trúc, tài sản gắn liền với đất, cây trồng. Ông Đồng Văn H3 nhận là chủ sử dụng và ký trích lục thửa đất. Tuy nhiên, đến thời điểm Trung tâm PTQĐ phối hợp cùng UBND phường TA2 tiến hành công tác xác nhận nguồn gốc sử dụng đất làm căn cứ lập phương án bồi thường GPMB đối với thửa đất nêu trên thì phát sinh tranh chấp giữa gia đình ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L và gia đình bà Đồng Thị H. Vì vậy, Trung tâm PTQĐ chưa có đủ căn cứ để thực hiện lập phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB đối với diện tích đất thu hồi 145,7m² nêu trên.

Tại Văn bản số 23/QLĐT ngày 08/03/2021 của Phòng Quản lý đô thị UBND thị xã Q, cung cấp thông tin quy hoạch: “thửa đất số 43 (phần diện tích hiện trạng 217,8m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,1) trong trích đo hiện trạng sử dụng đất phục vụ giải quyết tranh chấp giữa hộ ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L và bà Đồng Thị H), tờ bản đồ số 53, thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, vị trí thửa đất xác định là đất ở hiện trạng, làng xóm đô thị hóa, không thuộc dự án khu phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Q”.

Tại Văn bản số 387/CT-TLYL ngày 17/8/2021 của Công ty TNHH một thành viên Thủy lợi Yên Lập Quảng Ninh, có nội dung: Hiện nay Công ty đang quản lý và vận hành công trình Cống tiêu Bồ Cáo (cống TA2), đối chiếu theo quy định của pháp luật hiện hành thì vị trí mảnh đất tranh chấp không nằm trong phạm vi công trình và phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình cống tiêu Bồ Cáo do Công ty quản lý.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không được do nguyên đơn, bị đơn không thống nhất được quan điểm giải quyết vụ án. Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 13/8/2021, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền vắng mặt, Tòa án đã lập Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản hòa giải giữa các đương sự có mặt, thông báo kết quả đến các đương sự, và quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại nhà và 217,8m² đất theo hiện trạng thẩm định hiện nay (không yêu cầu bị đơn trả lại 320m² đất như tại đơn khởi kiện), và đề nghị Tòa án xác định ông Cao Thế Đ là người được thụ hưởng phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB đối với diện tích đất đã bị thu hồi. Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng ngày 05/10/2017 giữa hai bên vi phạm về hình thức, vi phạm điều cấm của pháp luật, bị đơn cũng chưa xây dựng nhà kiên cố trên đất, chưa trồng cây lâu năm, mà chỉ sử dụng để cho nhân viên ở, việc sửa chữa nhà (theo trình này của bị đơn) chưa xác định được thời điểm. Do vậy, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng ngày 05/10/2017 vô hiệu toàn phần, yêu cầu bị đơn phải trả lại nhà và đất, nguyên đơn sẽ trả lại bị đơn số tiền 90.000.000đ và bồi thường tiền trượt giá hoặc theo lãi suất Ngân hàng cho phía bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa, để triệu tập đại diện Công ty TNHH 1TV Thủy lợi Yên Lập Quảng Ninh, đại diện Cửa hàng Trường Hồng tham gia phiên tòa.

+ Bị đơn bà Đồng Thị H có ý kiến: Ngay sau khi mua nhà, đất thì bà đã tiến hành xây dựng công trình phụ khép kín vào năm 2017, khi mua nhà, đất thì chỉ có duy nhất 01 ngôi nhà không có vệ sinh công trình phụ; do nhà bị xuống cấp, để phục vụ nhu cầu ở và sinh hoạt bà H đã xây dựng công trình phụ, sửa chữa, cải tạo lại toàn bộ căn nhà. Bà không chấp nhận quan điểm của nguyên đơn. Bà mua bán nhà đất là thực tế, có ký kết hợp đồng bằng văn bản, cả ông Đ, bà L đều đã lập giấy ủy quyền cho bà toàn quyền sử dụng đối với thửa đất (có xác nhận của UBND phường HH), việc mua bán hoàn toàn tự nguyện, ngay thẳng; phía nguyên đơn đã nhận được đầy đủ tiền thanh toán, đã bàn giao nhà và đất cho bà sử dụng. Nay chỉ vì giá đất thị trường lên cao, nguyên đơn lật lọng, vin vào có quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng để khởi kiện đòi hủy hợp đồng đã thực hiện xong, đòi lại nhà, đất là vô lý, gây rối loạn các quan hệ dân sự. Bà H đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất có hiệu lực.

Về giá trị nhà và đất, bà đã yêu cầu Tòa án định giá tài sản nhưng hội đồng định giá không xác định được đầy đủ giá trị, bà đã phải yêu cầu Công ty kiểm toán MKF định giá nhà và đất, bà nhất trí đồng ý với kết quả định giá của đơn vị thẩm định độc lập MKF, đề nghị Tòa án căn cứ giá trị đó để giải quyết vụ án, bà không đề nghị Tòa án tiếp tục thực hiện việc định giá đối với giá trị quyền sử dụng đất.

Về chi phí định giá tài sản, bà H đã nộp số tiền tạm ứng 6.000.000đ, đã nhận lại số tiền còn thừa là 2.050.000đ, bà H có quan điểm tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là 3.950.000đ (Ba triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Đồng Thị H trình bày thêm, tại thời điểm ký kết và thực hiện hợp đồng năm 2017, bà đã ly hôn và là hộ độc thân, đến thời điểm hiện tại bà đã chung sống như vợ chồng với người khác nhưng vì lý do cá nhân nên bà chưa đăng ký kết hôn.

+ Ông Hoàng Mạnh P là Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày tại phiên tòa: Đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 184, 185 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015, để xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu. Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng ngày 05/10/2017 giữa hai bên, căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án nhanh chóng xét xử vụ án, việc nguyên đơn đề nghị tạm ngừng phiên tòa là không có căn cứ, cố tình kéo dài thời gian giải quyết vụ việc, gây phiền toái mất thời gian của bị đơn và các cơ quan tiến hành tố tụng.

Với nội dung trên, tại bản án số 07/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q đã quyết định:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157, 158; Điều 165, 166; Điều 184; Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, khoản 3 Điều 132, Điều 129, Điều 404, các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3, khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 118, Điều 121, khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, Điều 47 Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thế Đ và bà Lưu Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Đồng Thị H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2021 nguyên đơn ông Cao Thế Đ có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Ngày 06/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS về xác định quan hệ pháp luật, phần nhận định và nội dung tuyên án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với nội dung kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền có quan điểm thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì khi giải quyết yêu cầu khởi kiện liên quan đến hậu quả của Hợp đồng vô hiệu thì phải định giá tài sản để làm căn cứ giải quyết vụ án. Các căn cứ khác để chứng minh cho nội dung kháng cáo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên như nội dung Đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng

quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: bản án số 07/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q tuyên án là vi phạm, tuy nhiên các vi phạm trên vẫn có thể khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm do vậy, về tố tụng Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng sửa mỗi quan hệ pháp luật của vụ án là: “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở vô hiệu*”; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thế Đ và bà Lưu Thị L về việc “yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 05/10/2017 giữa ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L với bà Đồng Thị H đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 53, tại khu TT 2, phường TA2, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh là vô hiệu”. Công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất ở giữa vợ chồng ông Cao Thế Đ, bà L với bà Đồng Thị H có hiệu lực.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Thế Đ, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh nằm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ngày 29/9/2021 nguyên đơn ông Cao Thế Đ có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo và có quan điểm: do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không định giá tài sản vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu do đó phải định giá tài sản để làm căn cứ giải quyết vụ án. Vi phạm nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên thay đổi bổ sung nội dung yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét quan điểm này của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thuộc trường hợp thay đổi bổ sung nội dung kháng cáo vượt quá phạm vi kháng cáo nên không được chấp nhận xem xét. Tuy nhiên, căn cứ mà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đưa ra là cấp sơ thẩm chưa định giá tài sản để yêu cầu hủy bản án sơ thẩm cũng là căn cứ của nguyên đơn trình bày trong đơn kháng cáo và yêu cầu đề nghị sửa bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ xem xét theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện có 02 Đơn kháng cáo, 01 đơn kháng cáo đề ngày 29/9/2021 đứng tên người kháng cáo là ông Cao Thế Đ có đóng dấu công văn đến số 102 ngày 06/10/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q nhưng phần cuối ký tên người kháng cáo là Cao Thế Đ, Lưu Thị L; 01 Đơn kháng cáo cũng đề ngày 29/9/2021 đứng tên người kháng cáo là Cao Thế Đ do ông Cao Thế Đ nộp trực tiếp tại Tòa án nhân dân thị xã Q ngày 11/10/2021 thì phần ký tên người kháng cáo là Cao Thế Đ. Tòa án nhân dân thị xã Q đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Cao Thế Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét

xử đã hỏi rõ ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông Đ bà L là ông Bùi Quang T để xác định rõ ai là người kháng cáo thì ông Trung có quan điểm chỉ có ông Cao Thế Đ kháng cáo, bà L không kháng cáo do đó xác định ông Cao Thế Đ là người kháng cáo trong vụ án để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày rõ yêu cầu khởi kiện là “yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 05/10/2017 giữa ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L với bà Đồng Thị H là vô hiệu”; yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn ông Cao Thế Đ và bà Lưu Thị L về việc “buộc bà Đồng Thị H phải trả lại nhà đất cho ông Đ, bà L, vợ chồng ông Đ bà L trả lại bà H số tiền 90.000.000đ và bồi thường tiền tiền trượt giá hoặc theo lãi suất ngân hàng cho bị đơn”.

[3] Xét nội dung kháng cáo: nguyên đơn ông Cao Thế Đ kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 05/10/2017 là vô hiệu toàn phần. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận xác định đối tượng giao dịch của Hợp đồng ngày 05/10/2017 là căn nhà cấp 4 + công trình phụ, cây trồng trên đất, và quyền sử dụng diện tích đất 320m², thửa đất số 43, tờ bản đồ số 53, thuộc khu TT 2, phường TA2. Bản chất của Hợp đồng ngày 05/10/2017 là giao dịch dân sự về mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ lời khai của các đương sự; kết quả xác minh tại UBND phường TA2; hồ sơ quản lý địa chính, hồ sơ thu hồi đất GPMB Dự án cải tạo, nâng cấp đường tỉnh 331B đoạn Chợ Rộc – Bến Giang đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 53, thể hiện: Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 53, tại khu TT 2, phường TA2, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh: Theo bản đồ địa chính đo đạc tháng 8/1995, là một phần của thửa đất số 40 (có tổng diện tích 2.655m²) tờ bản đồ P42, thể hiện là đất hoang do UBND xã TA (nay là phường TA2) quản lý, không có nhà và công trình trên đất. Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2014, phần diện tích tranh chấp là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 53, có diện tích trên bản đồ là 279,3m², đứng tên trên bản đồ địa chính mang tên ông Cao Thế Đ, trên đất có 01 (một) nhà cấp 4 diện tích 45m²; tại hồ sơ quản lý đất đai, xây dựng lưu trữ tại UBND phường TA2 đến thời điểm xác minh (09/8/2021) không có tài liệu để xác định thời điểm xây dựng căn nhà nêu trên, ngôi nhà xây dựng không được cấp giấy phép xây dựng; tại UBND phường TA2 không có tài liệu, hồ sơ về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hộ ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L về việc xây dựng căn nhà trên đất. Theo lời khai của đại diện của nguyên đơn, ông Đ thời điểm xây dựng căn nhà trên đất có báo cáo chính quyền địa phương xã TA, được phép xây dựng, mọi báo cáo bằng miệng, không bị chính quyền địa phương lập biên bản hay xử lý vi phạm gì.

Xét nội dung Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 05/10/2017 giữa ông Đ, bà L với bà H thấy:

Ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L và bà Đồng Thị H ký kết Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 05/10/2017 là có thật. Theo đó, nội dung hợp đồng thể hiện hai bên thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, đối tượng hợp đồng là nhà đất tại khu TT 2, phường TA2, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, tổng diện tích đất là 320m², không ghi cụ thể diện tích nhà; giá mua bán toàn bộ diện tích nhà đất ở thỏa thuận là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng), cùng các điều khoản thỏa thuận về trách nhiệm các bên (bên mua và bên bán). Cùng ngày 05/10/2017, ông Cao Thế Đ và bà Lưu Thị L mỗi người lập 01 (một) Giấy ủy quyền cho bà Đồng Thị H, đều có nội dung ủy quyền: “Bên ủy quyền thống nhất ủy quyền cho bên nhận ủy quyền được thay mặt đại diện trước pháp luật để làm việc, giải quyết, nhận các quyền lợi và trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất và căn nhà trên thửa đất số 36 thuộc tờ bản đồ giải phóng mặt bằng 15 (cạnh nhà ông Đồng Văn H3) thuộc khu TT 2, phường TA2, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh”, cả 02 (hai) Giấy ủy quyền của ông Đ, bà L ủy quyền cho bà H đều được UBND phường HH, thành phố H chứng thực ngày 05/10/2017 (Số chứng thực: 323, Quyền số 1-SCT/CK). Sau khi ký kết hợp đồng và giấy ủy quyền trên, ngày 05/10/2017 bà H đã trả cho ông Đ đủ 90.000.000đ; hai bên đã giao nhận tiền xong và giao nhận nhà, đất trên thực địa, ông Đ bàn giao chìa khóa nhà cho bà H, hai bên đều xác định đã thực hiện xong toàn bộ các điều khoản về nghĩa vụ, quyền lợi và trách nhiệm theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì Giao dịch dân sự mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở lập ngày 05/10/2017 giữa ông Đ, bà L với chị Hoàng vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức (bắt buộc phải công chứng, chứng thực) thì vô hiệu. Tuy nhiên, đối chiếu Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, đối với giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Căn cứ hợp đồng mua bán chuyển nhượng, các bên đã thực hiện xong toàn bộ nội dung thỏa thuận tại hợp đồng, cụ thể: bên nhận chuyển nhượng là bà H đã thanh toán đủ tiền, ông Đ và bà L đã bàn giao nhà và đất, bà H đã nhận nhà, đất và quản lý sử dụng từ 05/10/2017 cho đến nay. Nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 121 Luật nhà ở năm 2014 “Hợp đồng về nhà ở”, phù hợp các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 về hợp đồng về quyền sử dụng đất, hợp đồng có đầy đủ các điều khoản về đặc điểm đất, nhà ở được mua bán chuyển nhượng; giá cả, phương thức thanh toán và thời hạn thực hiện; trách nhiệm của các bên. Ông Đ và bà L đều đã lập giấy ủy quyền cho bà H, được chứng thực tại UBND phường HH, thành phố H ngày 05/10/2017 chứng tỏ giao dịch mua bán, chuyển nhượng của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện.

Mặc dù tại hợp đồng không ghi cụ thể loại nhà, kết cấu nhà, diện tích, năm xây dựng, công trình phụ, cây cối và các tài sản trên đất, nhưng xét toàn bộ các

điều khoản tại nội dung hợp đồng ngày 05/10/2017 đều đề cập đến đối tượng của giao dịch là “đất” và “nhà ở”, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Xét đối tượng của giao dịch (hợp đồng) là tài sản “nhà” và “quyền sử dụng đất”, mặc dù chưa có giấy tờ đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, nhưng đó là các tài sản có giá trị, nhà thuộc sở hữu của ông Đ và bà L, quyền sử dụng đất thuộc về ông Đ, bà L (có đứng tên trên bản đồ địa chính), có xây dựng nhà để ở, không vi phạm quy định quản lý đất đai (không bị xử lý vi phạm hành chính), nên việc ông Đ, bà L định đoạt, tự nguyện chuyển nhượng nhà đất cho chị Hương là không trái quy định pháp luật. Do vậy, xác định ý chí của các bên khi tham gia và thực hiện giao dịch, đó là mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Do đó, giao dịch đã được thực hiện xong toàn bộ, đối tượng giao dịch thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn không có tranh chấp, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc, nên hợp đồng không được xem là vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Thế Đ đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.2] Xét các căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Thế Đ, Hội đồng xét xử nhận định:

Thứ nhất: nguyên đơn ông Cao Thế Đ kháng cáo cho rằng bản án vi phạm về tố tụng: Tòa án không định giá thửa đất đang tranh chấp là vi phạm khoản 3 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy: do nguyên đơn khởi kiện “Tuyên bố giấy mua bán đất ngày 05/10/2017 giữa ông Đ, bà L với chị Đồng Thị H bị vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của hợp đồng này”. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: việc định giá đã được Tòa án tiến hành, đã xác định được giá trị tài sản trên đất, chưa xác định được giá trị đất. Xét thấy đơn khởi kiện chỉ xét hợp đồng có vô hiệu hay không, không liên quan đến giá trị thửa đất, việc định giá không ảnh hưởng đến kết quả xét xử do đó việc định giá là không cần thiết nên không chấp nhận nội dung kháng cáo này.

Thứ hai, về thu thập, đánh giá chứng cứ: nguyên đơn cho rằng Công ty Thủy lợi Yên Lập trả lời theo yêu cầu của Tòa án về việc “*Thửa đất tranh chấp không nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi và vùng phụ cận, hoặc nằm trong phạm vi bảo vệ đê điều...*” là không đảm bảo giá trị căn cứ vì Công ty Thủy lợi không có chức năng quản lý quy hoạch, hành lang đê điều. Về nội dung kháng cáo này thấy: Quá trình giải quyết Tòa án đã xác minh tại UBND phường TA2 thể hiện: Theo bản đồ địa chính đo đạc tháng 8 năm 1995 thì đất đang tranh chấp là một phần của thửa đất số 40, tờ bản đồ P42 là đất hoang do UBND xã TA quản lý. Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2014 phần diện tích tranh chấp là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 53 có diện tích 279,3m²; trên đất có ngôi nhà cấp 4 diện tích 45m², thuộc khu vực TT 2, phường TA2. Năm 2018 nhà nước đã thu hồi một phần diện tích để giải phóng mặt bằng mở rộng đường tỉnh 331B đoạn Chợ Rộc - Bến Giang. Thửa

đất trên nếu không vi phạm quy hoạch, không thuộc hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, công trình xây dựng khác của Nhà nước và không thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án trên địa bàn, nếu đủ điều kiện thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc Công ty Thủy lợi Yên Lập và Phòng Quản lý đô thị là cơ quan có thẩm quyền xác định làm rõ đất có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không chứ không phải làm cơ sở để Tòa án xem xét hiệu lực của hợp đồng, nên nội dung kháng cáo này của nguyên đơn ông Cao Thế Đ là không có căn cứ.

Nguyên đơn ông Cao Thế Đ kháng cáo cho rằng: bị đơn bà Đồng Thị H khai đầu tư, sửa chữa nhà từ năm 2017 là không khách quan vì Chứng thư thẩm định ngày 15/4/2021 xác định ngôi nhà trên chỉ còn chất lượng 40%, nhìn qua ảnh không thấy sửa chữa mới do vậy bị đơn cung cấp các hóa đơn sửa nhà từ năm 2017 là không đúng mà đã tự ý sửa nhà sau thời điểm định giá. Đối với nội dung kháng cáo này, Hội đồng xét xử thấy: nguyên đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu nào chứng minh chị Hương sửa chữa sau thời điểm định giá; việc Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn MKF Việt Nam xác định giá trị ngôi nhà còn lại 40% là căn cứ vào Thông tư số 12, ngày 28/12/2012 và Thông tư 03, ngày 10/3/2016 và Công văn 1326/BXD, ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng, dựa trên thời điểm đưa công trình vào sử dụng để tính tỷ lệ giá trị còn lại của ngôi nhà là có căn cứ.

Thứ ba, về nội dung và áp dụng pháp luật: nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định là trái pháp luật với Điều 117 Bộ luật Dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự vì hợp đồng vi phạm về hình thức và vi phạm về điều cấm (không công chứng và đất chưa được cấp giấy chứng nhận):

Xét thấy: Ngày 05/10/2017, ông Cao Thế Đ và bà Lưu Thị L bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà Đồng Thị H vì vậy trường hợp này phải áp dụng Luật nhà ở để giải quyết vụ án.

Như đã phân tích ở trên, căn nhà cấp 4 mà vợ chồng ông Đ, bà L bán cho chị Hương có nguồn gốc được vợ chồng ông Đ xây dựng từ năm 2000 trên phần đất đủ điều kiện để nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (thửa đất này vợ chồng ông Đ sử dụng liên tục từ trước năm 1993, đất không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch...), khi xây nhà không bị xử phạt hành chính, do vậy vợ chồng ông Đ được quyền sở hữu nhà hợp pháp theo Điều 9, Điều 21 Luật nhà ở năm 2005; đồng thời, vợ chồng ông Đ đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 101 luật đất đai năm 2013. Vợ chồng ông Đ có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện chuyển nhượng ngôi nhà cho chị Hương là đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật nhà ở năm 2005 mà không vi phạm điều cấm, giao dịch này chỉ vi phạm về hình thức khi chưa được nhà nước cấp quyền sở hữu nhà mà đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo Điều 91 Luật nhà ở năm 2005. Mặt khác sau khi hai bên ký giấy chuyển nhượng xong, chị Hương đã giao đầy đủ

số tiền cho vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông Đ đã bàn giao cho chị Hương ngôi nhà cùng thửa đất gắn liền với ngôi nhà và sử dụng từ năm 2017 đến nay, như vậy hai bên đã thực xong hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy trong trường hợp này các bên đã thực hiện xong hợp đồng, hai bên chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm. Căn cứ theo Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này.

Từ những cơ sở phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 05/10/2017 giữa ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L với bà Đồng Thị H bị vô hiệu. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Thế Đ đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q: Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Về xác định mối quan hệ pháp luật:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn trình bày: Ngày 05/10/2017, ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L và chị Đồng Thị H thỏa thuận ký văn bản “Mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” có nội dung: Chị Hương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 01 Thửa đất có diện tích 320m² với giá 90 triệu đồng, khi chuyển nhượng trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 và công trình phụ. Nay ông Đ, bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố giấy mua bán đất nêu trên vô hiệu. Bản án cũng nhận định cho rằng: ý chí của các bên khi tham gia và thực hiện giao dịch là mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất; đồng thời, bản án còn căn cứ các Điều 118, Điều 121, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 để giải quyết không chấp nhận đơn khởi kiện. Mặc dù vậy, bản án xác định mối quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là mâu thuẫn với điều luật áp dụng. Nên nội dung kháng nghị này là có căn cứ. Do đó, sửa bản án sơ thẩm về xác định quan hệ pháp luật, xác định lại quan hệ pháp luật là: “*tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở vô hiệu*”.

[4.2] Về nhận định của bản án:

Tại phần nội dung vụ án thể hiện: người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu... đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng ngày 05/10/2017; hơn nữa, quá trình Tòa án tiến hành hòa giải trước khi đưa vụ án ra xét xử, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho đương sự cũng đề nghị áp dụng thời hiệu. Tuy nhiên, phần nhận định của bản án lại cho rằng: không có đương sự nào đưa ra yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án; từ đó, bản án đã căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự không áp dụng quy định về thời hiệu là mâu thuẫn, vi phạm khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp này, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên

bố hợp đồng mua bán đất ngày 05/10/2017 giữa ông Đ, bà L với bà Đồng Thị H là vô hiệu toàn phần do vi phạm điều cấm của luật nên thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự không bị hạn chế.

Tại biên bản hòa giải ngày 12/02/2020, bị đơn có quan điểm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng nhà đất ngày 05/10/2017; Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã giải thích cho bị đơn có yêu cầu phản tố không và bị đơn có quan điểm không có yêu cầu phản tố nhưng trước khi Tòa án giải thích thì bị đơn đã có quan điểm yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng và tại phiên tòa sơ thẩm (trước khi Hội đồng xét xử nghị án) người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng có yêu cầu tương tự. Nhưng bản án nhận định đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra sau khi hòa giải công khai chứng cứ là vượt quá yêu cầu khởi kiện để không chấp nhận xem xét là không chính xác, vì yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng này thuộc giới hạn giải quyết của vụ án *yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;”

Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận xem xét yêu cầu này của bị đơn là vi phạm khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, mục 7 phần II Công văn số 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tối cao.

Như vậy, với những cơ sở chứng cứ nêu trên xét thấy: khi xem xét hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 05/10/2017 có vô hiệu không thì Tòa án phải xem xét hiệu lực của Hợp đồng. Trường hợp này hợp đồng không bị vô hiệu nên yêu cầu của bị đơn thuộc phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận xem xét yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực của bị đơn là thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 05/10/2017 ký kết giữa ông Đ, bà L với bà H. Do đó, công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 05/10/2017 giữa ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L với bà Đồng Thị H có hiệu lực. Nên nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[4.3] Về nội dung tuyên án:

Nguyên đơn khởi kiện với nội dung “Tuyên bố giấy mua bán đất ngày 15/10/2017 giữa ông Cao Thế Đ - Lưu Thị L với bà Đồng Thị H bị vô hiệu toàn phần; buộc bà H trả lại thửa đất trên cho vợ chồng ông Đ” nhưng Bản án chỉ tuyên: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thế Đ và bà Lưu Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Đồng

Thị H là không cụ thể, rõ ràng. Trường hợp này cần nêu cụ thể đối tượng mà giao dịch hướng tới là nhà, quyền sử dụng đất, cụ thể: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Thế Đ và bà Lưu Thị L về việc “yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 05/10/2017 giữa ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L với bà Đồng Thị H đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 53, tại khu TT 2, phường TA2, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh bị vô hiệu”; không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn ông Cao Thế Đ và bà Lưu Thị L về việc buộc bà Đồng Thị H phải trả lại nhà đất cho ông Đ, bà L, vợ chồng ông Đ bà L trả lại bà H số tiền 90.000.000đ và bồi thường tiền tiền trượt giá hoặc theo lãi suất ngân hàng cho bị đơn. Do đó, chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q.

Với các vi phạm nêu trên thấy rằng Bản án số 07/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q là có vi phạm về xác định mối quan hệ, nhận định và nội dung tuyên án, tuy nhiên vẫn có thể khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm như phân tích trên.

[5] Về án phí: yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Thế Đ không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn ông Cao Thế Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Thế Đ. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; Điều 157, 158; Điều 165, 166; Điều 184; Điều 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, khoản 3 Điều 132, Điều 129, Điều 404, các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3, khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 9, Điều 21, khoản 1 Điều 92 Luật Nhà ở năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 118, Điều 121, khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; điểm a, c khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29; Điều 47 Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Thế Đ và bà Lưu Thị L về việc “yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 05/10/2017 giữa ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L

với bà Đồng Thị H đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 53, tại địa chỉ: khu TT 2, phường TA2, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh bị vô hiệu”; Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn ông Cao Thế Đ và bà Lưu Thị L về việc buộc bà Đồng Thị H phải trả lại nhà đất cho ông Đ, bà L, vợ chồng ông Đ bà L trả lại bà H số tiền 90.000.000đ và bồi thường tiền tiền trượt giá hoặc theo lãi suất ngân hàng cho bị đơn”.

[2] Công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 05/10/2017 giữa vợ chồng ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L và bà Đồng Thị H nêu trên có hiệu lực.

Bà Đồng Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.300.000đ (Bốn triệu ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã nộp tại Biên bản giao nhận ngày 29/4/2020. (Ông Đ, bà L đã thực hiện xong).

- Chi phí định giá tài sản: 3.950.000đ (ba triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng), bị đơn bà Đồng Thị H tự nguyện nộp và đã nộp xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Cao Thế Đ, bà Lưu Thị L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0001639 ngày 23/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Q.

[4.2] Án phí phúc thẩm: ông Cao Thế Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Cao Thế Đ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0010022 ngày 20/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Q.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thị xã Q;
- CCTHADS thị xã Q;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh

