

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 15/2023/DS-PT

Ngày 17-02-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản trên đất, yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu

**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 Cao Đức Chiến

Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

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

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

Ngày 17 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11
năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2022/QĐ-PT ngày
05 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 115/2022/QĐ-
PT ngày 21 tháng 12 năm 2022; Thông báo thay đổi thời gian, địa điểm mở
phiên tòa số: 01/TB-TA ngày 04 tháng 01 năm 2023 và Thông báo thay đổi thời
gian, địa điểm mở phiên tòa số: 03/TB-TA ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các
đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Viết Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn Đ, xã Y,
huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1971; địa chỉ:
Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Nguyễn
Anh T, sinh năm 1972, Luật sư Công ty Luật TNHH P, thuộc Đoàn Luật sư
thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đức N, sinh năm 1958. Nơi cư trú: Bản C, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Có mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Chu Thị Q, sinh năm 1976, địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chu Thị Q: Ông Vũ Viết Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt

2. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1976. Vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 1999. Vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Hữu Thê A, sinh năm 1994. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Hữu T, anh Nguyễn Hữu Thê A: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt

5. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ H - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền số 04/GUQ-UBND, ngày 13/4/2022). Vắng mặt

6. Ủy ban nhân dân xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nông Văn T - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2022). Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu T, là bị đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn ông Vũ Viết Đ trình bày: Ngày 18/10/2017, gia đình ông đã nhận chuyển nhượng lại nhà, đất của gia đình ông Nguyễn Hữu T, cụ thể: Đất thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 132, diện tích 157m² tại Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV850141 cho hộ ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L ngày 30/6/2014. Khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng có làm giấy tờ viết tay, do ông Nguyễn Hữu T tự viết với nội dung gia đình ông Nguyễn Hữu T thống nhất chuyển nhượng cho gia đình ông với giá tiền 200.000.000 đồng. Gia đình ông Nguyễn Hữu T đã nhận đủ tiền và bàn giao lại đất cho gia đình ông, đồng thời khẳng định đất không có tranh chấp. Sau khi

thực hiện viết giấy tờ, hai bên gia đình cùng nhau ký kết vào giấy và có đi xin xác nhận của trưởng Thôn Đ, xã Y vào ngày 19/10/2017 và xin xác nhận của chính quyền xã ngày 19/10/2017. Gia đình ông Nguyễn Hữu T cũng đã bàn giao nhà đất và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Tuy nhiên, vì chưa có chỗ ở nên ông Nguyễn Hữu T đề nghị cho ở lại đến khi nào có chỗ ở mới. Do tin tưởng nên ông đã đồng ý nhưng đến nay ông Nguyễn Hữu T cố tình không thực hiện đúng theo thỏa thuận. Tiền ông Nguyễn Hữu T đã nhận đủ nên diện tích đất này đã là của gia đình ông nhưng bị ông Nguyễn Hữu T lấn chiếm. Ông Nguyễn Hữu T còn cho rằng chỉ vay tiền của ông 200.000.000 đồng và sẽ có trách nhiệm trả 200.000.000 đồng, ông không đồng ý. Nay, ông đề nghị buộc ông Nguyễn Hữu T trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất 157m² thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 132, tại Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, đất đã được UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV850141 cho hộ ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L ngày 30/6/2014 và các tài sản trên đất cho gia đình ông được quản lý, sử dụng. Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu T ông không đồng ý, thực tế ngày 13/10/2017 giữa ông và ông Nguyễn Hữu T có việc vay tiền, ông Nguyễn Hữu T bảo sẽ trả dần cho ông, ông cũng đã nhất trí. Còn ngày 18/10/2017 giữa ông và ông Nguyễn Hữu T đã thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất chứ không phải viết giấy để đảm bảo cho khoản vay ngày 13/10/2017, do đó, ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu T. Về các chi phí tố tụng và án phí: Ông đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Chu Thị Q nhất trí với phần trình bày của nguyên đơn, ngoài ra không trình bày gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ông Trần Đức N và bị đơn Nguyễn Hữu T trình bày: Ông Nguyễn Hữu T không đồng ý với yêu cầu của ông Vũ Viết Đ, thực tế ông chỉ vay ông Vũ Viết Đ số tiền 200.000.000 đồng ngày 13/10/2017, khi vay tiền ông Nguyễn Hữu T có phải để lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình (bản gốc). 05 ngày sau, tức ngày 18/10/2017, vợ chồng ông Vũ Viết Đ đã đến nhà ông Nguyễn Hữu T để ép ông Nguyễn Hữu T viết giấy chuyển nhượng nhà đất để đảm bảo cho khoản vay ngày 13/10/2017. Ngày 18/10/2017 khi viết giấy chuyển nhượng nhà đất ông Nguyễn Hữu T không được nhận đồng tiền nào từ ông Vũ Viết Đ. Nếu ông Nguyễn Hữu T không viết giấy thì ông Vũ Viết Đ sẽ đòi trả lại số tiền 200.000.000 đồng ngay tại buổi đó, do đã dùng hết tiền vào việc gia đình nên ông Nguyễn Hữu T mới buộc lòng phải viết giấy cho ông Vũ Viết Đ. Sau một tháng, kể từ ngày 18/10/2017, ông Nguyễn Hữu T còn vay thêm của ông Vũ Viết Đ số tiền 50.000.000 đồng, tổng số tiền vay ông Vũ Viết Đ là 250.000.000 đồng, ông Nguyễn Hữu T đã trả lãi cho ông Vũ Viết Đ đến hết tháng 2/2019 mỗi tháng là 7.000.000 đồng, khi trả lãi không có giấy tờ gì, chỉ có ông Vũ Viết Đ viết giấy cộng lãi. Từ tháng 3/2019 do không đủ điều kiện để trả lãi nên ông Nguyễn Hữu T cũng chưa trả lãi cho ông Vũ Viết Đ thêm lần nào. Đối với số tiền vay của ông Vũ Viết Đ, ông Nguyễn Hữu T sẽ có trách nhiệm trả, hàng

tháng sẽ trả dần cho ông Vũ Viết Đ từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng, sau khi trả xong tiền đề nghị ông Vũ Viết Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đề gia đình ông Nguyễn Hữu T quản lý, sử dụng. Do ông không được chuyển nhượng nhà đất cho ông Vũ Viết Đ mà chỉ được làm giấy để đảm bảo khoản vay tiền 200.000.000 đồng ngày 13/10/2017, khi làm giấy ông không được nhận tiền, anh bị ép buộc phải viết giấy. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Viết Đ yêu cầu ông Nguyễn Hữu T phải trả lại diện tích đất 157m² tại Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV850141 cho hộ ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L ngày 30/6/2014, ông Nguyễn Hữu T không đồng ý. Bởi thứ nhất, giao dịch giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Vũ Viết Đ chưa có hiệu lực pháp luật, không thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan và chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai; thứ hai, ông Vũ Viết Đ yêu cầu được sở hữu ngôi nhà cấp IV trên đất là không có căn cứ, giấy chứng nhận lập ngày 13/10/2017 và giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/10/2017 không có nội dung thể hiện ông Nguyễn Hữu T đã bán căn nhà cấp IV là nhà ở của hộ gia đình ông Nguyễn Hữu T cho ông Vũ Viết Đ, như vậy giao dịch mua bán nhà ở giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Vũ Viết Đ chưa hình thành; thứ ba, giao dịch “chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Vũ Viết Đ đối với thửa đất 107 có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông Nguyễn Hữu T có 04 người là ông Nguyễn Hữu T, bà L, anh T và anh Thế A nhưng ngày 18/10/2017 khi chuyển nhượng nhà đất, anh Thế Anh là một thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình không đồng ý việc ông Nguyễn Hữu T viết giấy chuyển nhượng nhà nên đã bỏ đi khỏi nhà. Vì vậy giấy chuyển nhượng này đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của ông Thế A; thứ tư giao dịch lập ngày 18/10/2017 giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Vũ Viết Đ có dấu hiệu của một giao dịch giả tạo và ẩn chứa những hành vi có dấu hiệu của vi phạm hình sự nên đề nghị chuyển hồ sơ lên Công an để xử lý về hình sự. Ông Nguyễn Hữu T có yêu cầu phản tố đối với ông Vũ Viết Đ đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 221, Điều 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; khoản 29 Điều 3, Điều 12, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 6, Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 5 Điều 14 Thông tư số 02/2015/TT-TNMT của Bộ Tài nguyên Môi trường tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 157m² đất ở nông thôn tại thửa đất 107, tờ bản đồ 132 thuộc Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV850141) giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Vũ Viết Đ theo “Giấy chuyển nhượng nhà đất” lập ngày 18/10/2017 là vô hiệu và không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Về các chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Hữu T, anh Nguyễn Hữu Thế A là ông Nguyễn Hữu T, trình bày: Vợ và các con ông đều đã

được giải thích hậu quả pháp lý về việc tuyên Hợp đồng vô hiệu, cả ba người đều thống nhất không có yêu cầu độc lập, mà chỉ để ông đứng ra có yêu cầu phản tố về việc tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 18/10/2017. Đối với các yêu cầu của ông Vũ Viết Đ, vợ và các con ông đều không đồng ý, ngoài ra không có bổ sung thêm gì.

Đại diện UBND huyện H, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L được thực hiện trong đợt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt theo dự án đo đạc bản đồ địa chính xã Y, về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nguồn gốc đất là của gia đình ông Nguyễn Hữu T. Ngày 18/7/2017 ông Nguyễn Hữu T, bà Đỗ Thị L viết giấy chuyển nhượng thửa đất số 107, tờ bản đồ địa chính số 132, diện tích 157m² bằng giấy viết tay cho ông Vũ Viết Đ, bà Chu Thị Q. Về trình tự thủ tục các bên chưa thực hiện trình tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Đại diện UBND xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Căn cứ vào hồ sơ hiện có và đối chiếu bản đồ địa chính đo đạc năm 2010-2011 thì thửa đất của hộ ông Nguyễn Hữu T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV850141, ngày 30/6/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L là đúng trình tự thủ tục. Năm 2017 ông Vũ Viết Đ đến UBND xã xin xác nhận về việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hữu T. Tuy việc xác nhận của UBND xã chưa đảm bảo trình tự thủ tục nhưng tại thời điểm xác nhận ông Vũ Viết Đ đã cầm bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Hữu T và đã có trưởng thôn xác nhận. Việc UBND xã xác nhận chữ ký của trưởng thôn nhằm tạo điều kiện cho công dân. Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 18/10/2017 giữa ông Vũ Viết Đ và ông Nguyễn Hữu T chưa đảm bảo trình tự thủ tục. Việc ông Nguyễn Hữu T đề nghị tuyên bố giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 18/10/2017 là vô hiệu thì tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thôn xác nhận, UBND xã xác nhận chữ ký của trưởng thôn và hai hộ gia đình không có tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày: Giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/10/2017 giữa ông Vũ Viết Đ và ông Nguyễn Hữu T theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay chưa đảm bảo trình tự thủ tục. Tuy nhiên tại thời điểm xác nhận thì giữa hai hộ gia đình không có tranh chấp và ông Vũ Viết Đ đã cầm bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu T. Do vậy việc ông xác nhận chữ ký của trưởng thôn là nhằm tạo điều kiện cho công dân. Việc ông Nguyễn Hữu T đề nghị tuyên bố giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 18/10/2017 là vô hiệu, theo ông tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thôn, UBND xã xác nhận chữ ký của trưởng thôn và hai hộ gia đình không có tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Lê Thế C trình bày: Năm 2017 ông là trưởng Thôn Đ, xã Y. Ngày 13/7/2017, ông Nguyễn Hữu T và ông Vũ Viết Đ cùng đến nhà

ông xin xác nhận vào “Giấy chứng nhận” về việc ông Nguyễn Hữu T vay của ông Vũ Viết Đ 200.000.000 đồng và có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông chỉ xác nhận việc các bên thỏa thuận là đúng thực tế, các bên tự nguyện, không bị ai ép buộc. Ngày 19/10/2017, ông Vũ Viết Đ có cầm giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/10/2017 đến xin xác nhận nhưng ông không đồng ý vì chỉ có một mình ông Vũ Viết Đ là không khách quan. Ông Vũ Viết Đ quay về và đưa ông Nguyễn Hữu T đến gặp ông và nói xin thôn xác nhận thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất như nội dung văn bản. Sau khi xác nhận, ông có hỏi ông Nguyễn Hữu T rằng: “Ngôi nhà và mảnh đất gia đình ông đang ở, ông mang đi chuyển nhượng ông không sợ à” thì ông Nguyễn Hữu T nói “tôi sợ gì”. Ông khẳng định giấy chứng nhận lập ngày 13/10/2017 và giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/10/2017 đều đúng thực tế ông Nguyễn Hữu T và ông Vũ Viết Đ trình bày nên ông mới xác nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Viết Đ: Ông Vũ Viết Đ, bà Chu Thị Q được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp là 157m² và sở hữu công trình, vật kiến trúc trên diện tích đất 157m², thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 132 bản đồ địa chính xã Y; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 850141, số vào sổ cấp GCN CH03844 ngày 30/6/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L.

Diện tích đất có tứ cận tiếp giáp và độ dài các cạnh được thể hiện bằng hình vẽ nối các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, thể hiện tại bản chồng ghép bản đồ địa chính xã Hồ Sơn với khu đất tranh chấp kèm theo Bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu T.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tức giấy chuyển nhượng nhà đất) lập ngày 18/10/2017 giữa ông Vũ Viết Đ, bà Chu Thị Q và ông Nguyễn Hữu T, bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Hữu T.

3. Buộc hộ ông Nguyễn Hữu T phải chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất đã nêu tại mục (1).

4. Ông Vũ Viết Đ, bà Chu Thị Q có nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền của người sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm trả, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định:

Ông Nguyễn Hữu T kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện

Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn để xét xử lại, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn kháng nghị đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn do vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và nhất trí với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Căn cứ tài liệu trong vụ án thấy rằng bản án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật không đúng, thực tế đây là tranh chấp liên quan đến giao dịch quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm áp dụng khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là không đúng. Cấp sơ thẩm nhận định về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, xác định nguyên đơn đã trả đủ tiền do đó nhận định giao dịch chuyển nhượng vô hiệu. Tuy nhiên con trai bị đơn đã phản đối việc này. Tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng đã có tranh chấp xảy ra. Tại giấy chuyển nhượng không đầy đủ các thông tin theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không chứng minh được thời gian, địa điểm đưa tiền chuyển nhượng nhà. Từ khi chuyển nhượng đến nay gia đình bị đơn vẫn sống tại đó. Thực tế không có việc chuyển nhượng nhà đất nên gia đình bị đơn không có ý chí và khái niệm bàn giao nhà. Bởi vậy giao dịch theo giấy chuyển nhượng nhà đất là giao dịch vô hiệu. Phía bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu của hợp đồng; nhất trí với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, tuy nhiên không đồng ý hủy bản án mà đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật 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 chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết kháng cáo, kháng nghị:

Vụ án có kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát, kháng cáo, kháng nghị trong thời hạn, đúng theo quy định tại Điều 273 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Qua quá trình tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, thấy rằng việc chuyển nhượng thửa đất 107 giữa nguyên đơn và gia đình bị đơn là vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định Điều 117 Bộ luật Dân sự. Do giao dịch dân sự bị vô hiệu, không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng kể từ

thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó, bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Viết Đ được quyền quản lý, sử dụng 157m² đất tranh chấp thuộc thửa 107 là vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ theo Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, quá trình Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 18/10/2017 là vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, được Tòa án sơ thẩm thụ theo quy định. Sau khi Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố, ông Nguyễn Hữu T yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về thời hiệu khởi kiện là có thiếu sót. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tại phiên tòa phúc thẩm thay đổi nội dung kháng nghị, từ đề nghị hủy bản án sơ thẩm sang đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn do đã hết thời hiệu. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ hai và đã được triệu tập hợp lệ, có đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự tuy vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo uỷ quyền có mặt hoặc đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Hữu T yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, nhận thấy:

[3] Bị đơn cho rằng việc bị đơn viết giấy chuyển nhượng nhà đất là để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng lập ngày 13/10/2017, khi viết giấy ông không được nhận tiền và bị ép phải viết giấy. Tuy nhiên, ông không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh ông bị ép buộc viết giấy.

[4] Tại giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/10/2017 do bị đơn viết thể hiện nội dung: “...*hai bên thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 200.000.000 (hai trăm triệu đồng chẵn), tôi Nguyễn Hữu T đã nhận đủ số tiền trên và mảnh đất giao cho ông Vũ Viết Đ sử dụng...*”. Bị đơn là người có đủ năng lực hành vi, không có căn cứ nào cho rằng việc bị đơn viết Giấy chuyển nhượng trên là do bị ép buộc. Do đó có căn cứ để khẳng định bị đơn đã được nhận số tiền chuyển nhượng đất, đồng thời giao đất cho nguyên đơn tại thời điểm giao kết hợp đồng.

[5] Theo giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/10/2017, gia đình bị đơn có 03 người ký tên phần người chuyển nhượng đất gồm ông Nguyễn Hữu T, bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Hữu T. Bị đơn cho rằng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 107, tờ bản đồ 132, diện tích 157m² có tên con trai ông là anh Nguyễn Hữu Thế A nhưng ngày 18/10/2017 khi chuyển

nhượng đất anh Thế A không ký vào giấy chuyển nhượng đất là vi phạm nghiêm trọng về pháp luật nên cần hủy bỏ vì đây tài sản của hộ gia đình. Tuy nhiên bị đơn cũng thừa nhận “...con trai cả Nguyễn Hữu Thế A không đồng ý ký vì cho rằng nếu lập giấy tờ này là ông Vũ Viết Đ và bà Q ép gia đình bán đất”. Do đó xác định tại thời điểm các bên ký kết chuyển nhượng nhà đất, anh Thế A tuy không ký vào giấy chuyển nhượng nhà đất nhưng anh biết sự việc mà không có ý kiến phản đối và cùng sử dụng số tiền chuyển nhượng nhà đất như bị đơn đã trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, số tiền này dùng để phát triển kinh tế gia đình.

[6] Bị đơn cho rằng giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/10/2017 chưa được công chứng, chứng thực. Ngày 19/10/2017 UBND xã Y lại xác nhận chữ ký của ông Nguyễn Văn T, cán bộ địa chính xã chứ không chứng thực hợp đồng, giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn mặc dù có vi phạm về hình thức hợp đồng nhưng không ảnh hưởng đến nội dung. Tại thời điểm ông Vũ Viết Đ và ông Nguyễn Hữu T, bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Hữu T ký kết chuyển nhượng đối với thửa đất 107, tờ bản đồ 132, diện tích 157m² trên đất đã có 01 ngôi nhà cấp IV và các công trình phụ gắn liền với thửa đất. Tuy tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BV 850141 số vào sổ cấp GCN CH03844 ngày 30/6/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L không ghi công trình nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng tại tiêu đề “Giấy chuyển nhượng nhà đất” do trực tiếp ông Nguyễn Hữu T viết đã thể hiện khi chuyển nhượng đất có chuyển nhượng cả ngôi nhà việc trong giấy chuyển nhượng nhà đất không ghi căn nhà và công trình phụ có trên đất là thiếu sót vì căn nhà và thửa đất là một khối thống nhất, không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán. Tại cấp sơ thẩm bị đơn cũng thừa nhận sau khi chuyển nhượng nguyên đơn có nói khi nào tìm được nhà mới thì giao lại nhà cho. Điều này thể hiện khi các bên ký kết là đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất.

[7] Đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện về hợp đồng là 03 năm; theo đó thì thời hiệu khởi kiện đã hết, cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố áp dụng thời hiệu của bị đơn.

[8] Xét nguồn gốc đất và quá trình quản lý sử dụng tranh chấp: Thửa đất 107, tờ bản đồ 132, diện tích 157m² tại Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn là do ông cha của bị đơn để lại năm 1983, được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV850141 ngày 30/6/2014 cho hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Đỗ Thị L. Ngày 18/10/2017, ông Nguyễn Hữu T, bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Hữu T đã ký giấy chuyển nhượng nhà đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Vũ Viết Đ, bà Chu Thị Q. Ngày 19/10/2017 ông Vũ Viết Đ xin xác nhận của trưởng Thôn Đ, cùng ngày địa chính xây dựng và UBND xã Y xác nhận chữ ký của trưởng thôn trong giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 18/10/2017. Giấy chuyển nhượng nhà đất do trực tiếp ông Nguyễn Hữu T viết. Các đương sự đều thừa nhận toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp là do bị đơn xây

dựng từ trước khi ký kết giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/10/2017, gồm: 02 nhà ở cấp IV, bếp, nhà vệ sinh, bán mái trước hiên nhà.

[9] Từ những nhận định trên nhận thấy, hợp đồng dân sự đã có hiệu lực pháp luật nên các bên phải chấp hành theo hợp đồng. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án phúc thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Hữu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đại diện Viện kiểm sát, đề nghị nào phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì được chấp nhận, đề nghị nào không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu T; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 99, Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 129, Điều 429, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Viết Đ: Ông Vũ Viết Đ, bà Chu Thị Q được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp là 157m² và sở hữu công trình, vật kiến trúc trên diện tích đất 157m², thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 132 bản đồ địa chính xã Y; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Y, huyện H, tỉnh Lạng Sơn đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BV 850141, số vào sổ cấp GCN CH03844 ngày 30/6/2014 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L.

Diện tích đất có tứ cận tiếp giáp và độ dài các cạnh được thể hiện bằng hình vẽ nối các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, thể hiện tại bản chồng ghép bản đồ địa chính xã H với khu đất tranh chấp kèm theo Bản án.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tức giấy chuyển nhượng nhà đất) lập ngày 18/10/2017 giữa ông Vũ Viết Đ, bà Chu Thị Q và ông Nguyễn Hữu T, bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Hữu T.

3. Buộc hộ ông Nguyễn Hữu T phải chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất đã nêu tại mục (1) phần quyết định này.

4. Ông Vũ Viết Đ, bà Chu Thị Q có nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền của người sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu T được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004355 ngày 03 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND H. Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND H. Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS H. H, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTG khác;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lộc Sơn Thái