

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 62/2023/DS-PT

Ngày 12-12-2023

V/v Tranh chấp HĐCN quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu
tuyên bố HĐCN quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất vô hiệu, yêu cầu giải
quyết hậu quả của Hợp đồng 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: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuệ;

Bà Nguyễn Thị Hoa.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Thị Ngân, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng
10 năm 2023 về Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng
vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023
của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng
nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2023/QĐ-PT ngày
16 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2023/QĐ-PT ngày 04
tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị N, sinh năm 1968. Nơi đăng ký hộ khẩu
thường trú: Số xx, đường N, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Nơi cư trú: Số
xx, đường N, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bé Quang
H, Luật sư Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Vũ Đức T, sinh năm 1967. Nơi cư trú: Số nhà xx, đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Đức T và ông Vũ Ngọc C, Luật sư của Công ty Luật T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; đều có mặt.

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

1. Ông Vũ Đức H, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số xx, đường B, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Bà Phạm Cúc H, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số xx, đường B, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3. Ông Đinh Phùng H, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số xx, đường N, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

4. Văn phòng công chứng H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Thúy D, Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Số xx, đường N, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

5. Ngân hàng N Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Nông Thị Kim T, Cán bộ Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn (theo Quyết định ủy quyền số 2497/QĐ-NHNo.LS-PC ngày 24-10-2023); có mặt.

6. Phòng Công chứng số x tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Văn C, Phó trưởng phòng phụ trách Công chứng số x tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Phố D, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc H, chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi thành phố L (văn bản ủy quyền số 2992/QĐ-UBND ngày 01-12-2023); vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Anh Nguyễn Phú K; địa chỉ: Số xx, đường T, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Vũ Đức T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Vũ Đức H, bà Phạm Cúc H, Văn phòng công chứng H, Ngân hàng N Việt Nam.

- *Cơ quan kháng nghị*: Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Bà Dương Thị N có chồng là ông Đinh Phùng H. Ngày 26-6-2012, bà Dương Thị N được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BE 143207, số vào sổ cấp CH 01060 đối với 86,7m² đất thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ 53; địa chỉ khối x, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (gọi tắt là thửa đất số 170). Ngày 12-10-2010, bà Dương Thị N được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ số BC 173293, số vào sổ cấp CH 00254 đối với 65m² đất và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp IV, 01 tầng có diện tích sàn 65m², thuộc thửa đất số 196 tờ bản đồ 44; địa chỉ khối x, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (gọi tắt là thửa đất số 196).

Ngày 22-11-2012, bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với Phòng giao dịch C, chi nhánh Ngân hàng N Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng) đã ký Hợp đồng thế chấp thửa đất số 170 và Hợp đồng thế chấp thửa đất số 196 để bảo đảm khoản vay 300.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 8400-LAV-201200765/HĐTD lập ngày 23-11-2012 mang tên ông Vũ Đức T tại Ngân hàng; thời hạn vay là 12 tháng, người vay phải trả lãi định kỳ theo số dư, hạn trả cuối cùng là ngày 23-11-2013; cụ thể: Hợp đồng thế chấp số 519 thế chấp thửa đất số 170 để đảm bảo cho khoản vay 90.000.000 đồng; Hợp đồng thế chấp số 520 thế chấp thửa đất số 196 để đảm bảo cho khoản vay 210.000.000 đồng. Cả hai Hợp đồng thế chấp nói trên đều được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 23-11-2012 theo đơn yêu cầu đăng ký thế chấp của bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H.

Ngày 09-12-2012, bà Dương Thị N bị bắt tạm giam về tội Mua bán trái phép chất ma túy và phải chấp hành án phạt tù nên không thực hiện thanh toán lãi theo thỏa thuận. Ngày 31-5-2013, Ngân hàng có văn bản yêu cầu ông Vũ Đức T thanh toán nợ. Ngày 09-9-2013, ông Vũ Đức T đã thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền là 334.447.000 đồng bao gồm 300.000.000 đồng nợ gốc, 34.447.000 đồng nợ lãi và Ngân hàng đã thực hiện thủ tục giải chấp.

Cùng ngày 09-9-2013, ông Đinh Phùng H có đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất số 170 và thửa đất số 196. Ngày 12-9-2013, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L đã xác nhận xóa đăng ký thế chấp và bổ sung thông tin xóa đăng ký thế chấp trên GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nói trên.

Ngày 12-9-2013, bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 196 cùng tài sản gắn liền với đất cho ông Vũ Đức T, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 170 có số công chứng 2202, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là Hợp đồng số 2202); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 196 và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 2203 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là Hợp đồng số 2203). Cả hai Hợp đồng chuyển nhượng nói trên đều được Công chứng tại Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng H).

Ngày 22-11-2013, ông Vũ Đức T được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 170. Ngày 06-12-2013, ông Vũ Đức T được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 196.

Ngày 25-8-2014, tại Phòng công chứng số x tỉnh Lạng Sơn; ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 170 có số công chứng 1425, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là Hợp đồng số 1425); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 196 và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 1426 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là Hợp đồng số 1426).

Ngày 17-9-2014, ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H đã được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 170 và GCNQSDĐ đối với thửa đất số 196.

Ngày 09-3-2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả:

Thửa đất số 170 có cạnh phía Đông giáp đường ngõ, cạnh phía Tây giáp thửa 29, cạnh phía Nam giáp thửa 141, cạnh phía Bắc giáp thửa 171; tổng diện tích 86,7m² trị giá 1.040.400.000 đồng. Tài sản trên đất có 01 nhà cấp 4 loại 3C diện tích 62,5m² được xây dựng năm 1972 đến năm 2014 vợ chồng ông Vũ Đức H sửa chữa lại nhà, lát sân, lợp lại mái; năm 2022 xây, lắp cổng sắt; tổng trị giá tài sản trên đất là 125.672.000 đồng.

Thửa đất số 196 có cạnh Phía Đông giáp đường ngõ; phía Tây giáp thửa 134.1, cạnh phía Nam giáp thửa 136 và Đền B, cạnh phía Bắc giáp đường B; tổng diện tích 65m² trị giá 1.950.000.000 đồng. Trên đất có 01 nhà cấp 4 diện tích 52,1m², sân, bán mái, vách kính do bà Phạm Cúc H, ông Vũ Đức H xây dựng năm 2014; tổng giá trị tài sản trên đất là 108.244.000 đồng.

Nguyên đơn bà Dương Thị N trình bày:

Do cần tiền kinh doanh với lãi suất ưu đãi nên bà đã nhờ ông Vũ Đức T đứng tên vay Ngân hàng 300.000.000 đồng; tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 170 và thửa đất số 196. Thực tế số tiền bà được nhận là 210.000.000 đồng, còn 90.000.000 đồng ông Vũ Đức T nói là đã chi phí ngoại giao. Ngay sau khi vay tiền được 01 tháng, bà bị bắt nên không thực hiện được việc trả nợ theo Hợp đồng.

Trong thời gian bà đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Lạng Sơn, ông Vũ Đức T cùng cán bộ Ngân hàng, cán bộ công chứng vào Trại tạm giam gặp bà để lấy chữ ký của bà, khi đó ông Vũ Đức T nói ký vào các giấy tờ để làm các thủ tục với Ngân hàng, nên bà đã ký vào các giấy tờ đánh máy sẵn mà không đọc nội dung. Ngày 09-12-2017, bà chấp hành án xong trở về địa phương thì mới biết ông Vũ Đức T đã lừa bà ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196; yêu cầu chồng bà là ông Đinh Phùng H làm thủ tục xóa thế chấp đối với 02 thửa đất nêu trên, trên cơ sở đó ông Vũ Đức T đã được cấp GCNQSDĐ rồi thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên cho vợ chồng ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H.

Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa vợ chồng bà với ông Vũ Đức T do Văn phòng công chứng H công chứng là Hợp đồng giả tạo; thực tế hai bên không thỏa thuận việc mua bán nhà đất, giá cả mua bán, không bàn giao tài sản, bà không được nhận khoản tiền nào từ ông Vũ Đức T ngoài số tiền mà ông Vũ Đức T đứng tên vay Ngân hàng rồi cho bà vay lại là 210.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đó chỉ để đảm bảo cho việc ông Vũ Đức T bỏ tiền ra trả nợ Ngân hàng giúp bà khi bà đang bị giam giam và chấp hành án phạt tù. Vì vậy, sau khi chấp hành xong hình phạt tù, bà Dương Thị N đã nhiều lần yêu cầu ông Vũ Đức T giải quyết việc tự ý đem tài sản của bà đi bán nhưng ông Vũ Đức T không hợp tác.

Ngày 14-9-2021, bà Dương Thị N đã gửi đơn đến Cơ quan Công an tỉnh Lạng Sơn, tố giác ông Vũ Đức T có hành vi chiếm đoạt thửa đất số 170 và thửa đất số 196. Ngày 04-10-2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lạng Sơn ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Ngày 10-10-2022, bà Dương Thị N gửi đơn khởi kiện ông Vũ Đức T, yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 12-9-2012 (Hợp đồng số 2202 và Hợp đồng số 2203) là vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H, được Phòng công chứng số x tỉnh Lạng Sơn công chứng ngày 25-8-2014 (Hợp đồng số 1425 và Hợp đồng số 1426) là vô hiệu.

3. Yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy các GCNQSDĐ đã cấp đổi thửa đất số 170 và thửa đất số 196 đứng tên ông Vũ Đức T, ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H, buộc ông Vũ Đức T phải trả lại cho bà Dương Thị N thửa đất số 170 và thửa đất số 196, trường hợp không trả được bằng hiện vật thì yêu cầu trả bằng tiền theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay và khấu trừ đi số tiền mà ông Vũ Đức T đã trả Ngân hàng hộ bà.

Bị đơn ông Vũ Đức T trình bày:

Bà Dương Thị N đã nhờ ông đứng tên vay Ngân hàng 300.000.000 đồng, tài sản bảo đảm cho khoản vay nói trên là thửa đất số 170 và thửa đất số 196 đứng tên bà Dương Thị N trên GCNQSDĐ. Sau khi vay được tiền, ông đưa cho bà Dương Thị N đủ 300.000.000 đồng. Ngày 09-12-2012, bà Dương Thị N bị bắt nên tiền lãi Ngân hàng không ai trả, Ngân hàng yêu cầu thanh toán nợ trước hạn. Ông đã thông báo với ông Đinh Phùng H và mẹ đẻ của bà Dương Thị N (cụ B) cùng anh chị em của bà Dương Thị N trả nợ hộ bà Dương Thị N nhưng không có kết quả. Vì vậy, cụ B và ông Đinh Phùng H thống nhất xin Ngân hàng tự bán tài sản thế chấp là thửa đất số 170 và thửa đất số 196 để trả nợ; ông Vũ Đức T là người nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên và có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, ngày 12-9-2013, sau khi xóa thế chấp, ông và ông Đinh Phùng H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 tại Văn phòng công chứng A; sau đó, ông cùng đại diện

Ngân hàng, đại diện Văn phòng công chứng A và cụ B đến Trại tạm giam Công an tỉnh Lạng Sơn gặp bà Dương Thị N. Khi đó, ông đã giải thích cho bà Dương Thị N biết tình hình khoản vay tại Ngân hàng hiện là nợ xấu, nếu không trả nợ sẽ bị phát mại tài sản. Bà Dương Thị N đồng ý chuyển nhượng cho ông thửa đất số 170 và thửa đất số 196, bù lại ông phải có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Sau khi nghe Công chứng viên đọc, giải thích nội dung Hợp đồng chuyển nhượng, bà Dương Thị N đã ký và lấn tay điểm chỉ vào Hợp đồng. Sau đó, ông được ông Đinh Phùng H giao chìa khóa nhà và ông đã được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ. Đến năm 2014, ông chuyển nhượng lại thửa đất số 170 và thửa đất số 196 nói trên cho vợ chồng ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H. Việc chuyển nhượng thửa đất số 170 và thửa đất số 196 giữa ông và vợ chồng bà Dương Thị N là hoàn toàn tự nguyện, giá chuyển nhượng chính là số tiền mà ông đã trả Ngân hàng. Vì vậy, ông Vũ Đức T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

Ông Đinh Phùng H thừa nhận: Hiện nay ông và bà Dương Thị N đã ly hôn. Thửa đất số 170 và thửa đất số 196 là tài sản riêng của bà Dương Thị N. Tháng 11-2012 (vợ chồng ông đang ly thân), bà Dương Thị N có gọi ông ra Phòng Công chứng số x tỉnh Lạng Sơn ký Hợp đồng thế chấp thửa đất số 170 và thửa đất số 196 để ông Vũ Đức T đứng tên vay Ngân hàng; do tài sản thế chấp là tài sản riêng của bà Dương Thị N nên ông không đọc nội dung Hợp đồng thế chấp và cũng không quan tâm đến số tiền vay là bao nhiêu. Cuối năm 2013, trước khi ra Văn phòng công chứng A để ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông được ông Vũ Đức T và cụ B (mẹ đẻ của bà Dương Thị N) nói là ký giấy ủy quyền cho ông Vũ Đức T lấy sổ đỏ đang thế chấp ở Ngân hàng về để bán tài sản lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng, còn bao nhiêu thì trả cho bà Dương Thị N. Ông có nói, đó là tài sản riêng của vợ ông, ông không có quyền bán, muốn bán thì phải có chữ ký của vợ ông, chữ ký của ông chỉ mang tính thủ tục. Ông Vũ Đức T và cụ B nói đã gặp vợ ông và vợ ông đồng ý bán tài sản thế chấp để trả nợ Ngân hàng. Vì vậy, khi được gọi đến Văn phòng công chứng A ký Hợp đồng chuyển nhượng ông đã ký mà không xem nội dung cụ thể. Sau đó, ông đưa con về ở với ông rồi giao lại chìa khóa nhà cho cụ B, sự việc tiếp sau như thế nào ông không rõ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Vũ Đức H, bà Phạm Cúc H trình bày: Ngày 25-8-2014, vợ chồng ông Vũ Đức H và ông Vũ Đức T ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, được công chứng tại Phòng Công chứng số x tỉnh Lạng Sơn (Hợp đồng số 1425 và Hợp đồng số 1426). Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông đã được cấp GCNQSDĐ và tiến hành cải tạo, xây dựng, quản lý sử dụng tài sản từ đó cho đến nay. Ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng tài sản đã nhận chuyển nhượng, trường hợp xác định Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định.

Người đại diện hợp pháp của UBND thành phố L, tỉnh Lạng Sơn trình bày:

Ngày 22-11-2013 và ngày 06-12-2013, UBND thành phố L đã cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 170 và thửa đất số 196 mang tên ông Vũ Đức T, trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A.

Ngày 17-9-2014, UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 170 và thửa đất số 196 mang tên ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H, trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H, đã được công chứng tại Phòng Công chứng số x tỉnh Lạng Sơn.

Việc UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa nói trên là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, căn cứ pháp lý. Vì vậy, việc bà Dương Thị N yêu cầu hủy các GCNQSDĐ nêu trên là không có căn cứ.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng H trình bày:

Sáng ngày 12-9-2013, Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng H) tiếp nhận yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của ông Đinh Phùng H và ông Vũ Đức T. Sau khi khách hàng xuất trình đầy đủ bản gốc giấy tờ về tài sản, giấy tờ tùy thân và sổ hộ khẩu gia đình; xét thấy đủ điều kiện chuyển nhượng nên cán bộ văn phòng soạn thảo Hợp đồng rồi chuyển Công chứng viên soát lại; Công chứng viên đọc và giải thích rõ từng điều khoản đã ghi trong Hợp đồng. Khi yêu cầu các bên có mặt để ký Hợp đồng thì ông Đinh Phùng H và ông Vũ Đức T cho biết việc bán tài sản để trả nợ Ngân hàng đã được bàn bạc thống nhất; ông Vũ Đức T đã đem tiền của mình để tất toán khoản vay Ngân hàng để giải chấp rồi làm thủ tục chuyển nhượng; nhưng hiện nay bà Dương Thị N đang tạm giam tại Trại tạm giam Y, Lạng Sơn, yêu cầu Công chứng viên cho bà Dương Thị N ký tại Trại tạm giam Công an tỉnh Lạng Sơn.

Sau khi ông Đinh Phùng H và ông Vũ Đức T ký, điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng tại Văn phòng công chứng, trước sự chứng kiến của Công chứng viên Hoàng Thị Thúy D. Sau đó, công chứng viên Hoàng Thị Thúy D cùng cán bộ văn phòng là ông Chu Hoàng Thiên H, ông Vũ Đức T và mẹ đẻ của bà Dương Thị N (cụ B) đến Trại tạm giam Công an tỉnh để gặp bà Dương Thị N. Khi đến nơi đã có cán bộ Ngân hàng gồm ông Nguyễn M, ông Nguyễn Văn K và 01 người nữa mà bà không biết tên. Vì cả đoàn đi đông người nên cán bộ Trại tạm giam không cho vào cùng một lúc. Chờ cán bộ Ngân hàng làm việc xong với bà Dương Thị N; Công chứng viên đã giải thích cho bà Dương Thị N về nội dung Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và nội dung Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196, đồng thời giải thích rõ 02 thửa đất này đã thế chấp tại Ngân hàng nhưng đã đến hạn thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản để thu hồi nợ và hỏi bà Dương Thị N có đồng ý chuyển nhượng tài sản cho ông Vũ Đức T không, bà Dương Thị N trả lời “có, tôi đồng ý”. Công chứng viên đã

hướng dẫn bà Dương Thị N ký và lấn tay điểm chỉ ngón trỏ phải của bà Dương Thị N vào 02 Hợp đồng chuyển nhượng nói trên theo quy định; sau đó về Văn phòng công chứng để hoàn thiện hồ sơ, ghim lời chứng của Công chứng viên.

Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa vợ chồng bà Dương Thị N và ông Vũ Đức T được lập và công chứng ngày 12-09-2013, nhưng do sơ xuất nên nhân viên ghi nhầm năm 2012; ngày 03-6-2020, Văn phòng công chứng đã ra Thông báo đính chính sai sót này, đây là sửa lỗi kỹ thuật trong Văn bản công chứng được pháp luật cho phép. Vì Hợp đồng phải có đủ chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, trong đó ông Đinh Phùng H và ông Vũ Đức T đã ký và lấn tay điểm chỉ tại Văn phòng công chứng, còn bà Dương Thị N đã ký và lấn tay điểm chỉ tại Trại tạm giam nên phần lời chứng của Công chứng viên đã ghi “...*tại Văn phòng công chứng A*”. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phòng Công chứng số x tỉnh Lạng Sơn có ý kiến: Ngày 25-8-2014, Phòng Công chứng số x đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H theo đúng trình tự, thủ tục. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng N Việt Nam trình bày: Ngày 23-11-2012, ông Vũ Đức T và Ngân hàng có ký Hợp đồng tín dụng 8400-LAV- 201200765/HĐTD; theo đó Ngân hàng đã giải ngân cho ông Vũ Đức T số tiền 300.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng thửa đất số 170 và quyền sử dụng thửa đất số 196, đều đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bà Dương Thị N. Đến ngày 09-9-2013 ông Vũ Đức T đã tắt toán khoản vay, giải chấp tài sản và nhận lại 02 GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nói trên.

Người làm chứng:

Anh Nguyễn Phú K trình bày: Anh là bạn của anh Đinh Tiến T (con trai của bà Dương Thị N), vào khoảng tháng 11 năm 2012, anh đang ngồi chơi tại nhà bà Dương Thị N thì thấy ông Vũ Đức T đến gặp bà Dương Thị N, hai người nói chuyện tại bàn uống nước và có giao dịch tiền với nhau. Sau khi bà Dương Thị N kiểm đếm số tiền ông Vũ Đức T đưa, bà Dương Thị N có nói “*anh ơi đã đủ 210.000.000 đồng*”; sau đó ông Vũ Đức T ra về.

Bà Nông Thị T (Nông Kim T) trình bày: Bà là cán bộ tín dụng quản lý và thẩm định hồ sơ vay tại Ngân hàng từ năm 2000-2016. Ngày 23-11-2012, ông Vũ Đức T đã ký Hợp đồng tín dụng và đã được giải ngân số tiền 300.000.000 đồng, tài sản bảo đảm khoản vay là thửa đất số 170 và thửa đất số 196 đứng tên bà Dương Thị N. Sau đó, ông Vũ Đức T gặp ông Nguyễn M và trình bày khoản vay này là ông vay hộ bà Dương Thị N, nay bà Dương Thị N đã bị bắt giam do vi phạm pháp luật, đề xuất Ngân hàng cùng vào Trại tạm giam Công an tỉnh Lạng Sơn để bà Dương Thị N sang tên 02 thửa nói trên cho ông Vũ Đức T và ông Vũ Đức T có trách nhiệm trả hết nợ gốc nợ lãi cho Ngân hàng.

Ngày 12-9-2013, bà cùng ông Nguyễn M, ông Nguyễn Văn K đến Trại tạm giam để gặp bà Dương Thị N; tại đây bà có gặp mẹ của bà Dương Thị N và ông Vũ Đức T cùng cán bộ Văn phòng công chứng. Sau khi ông Vũ Đức T, ông Nguyễn M và bà Dương Thị N nói chuyện, bà Dương Thị N đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 170 và thửa đất số 196 cho ông Vũ Đức T và tự nguyện ký vào các giấy tờ liên quan. Sau đó, ông Vũ Đức T mới tất toán hợp đồng vay với tổng số tiền 334.447.000 đồng bao gồm cả tiền nợ gốc và nợ lãi.

Ông Chu Hoàng Thiên H trình bày: Ngày 12-9-2013, ông được phân công đi cùng Công chứng viên Hoàng Thị Thúy D xuống Trại tạm giam để cho bà Dương Thị N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196.

Bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 14-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 164, 165, 264, 271, 227, 273, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 127, 129, khoản 2 Điều 136, Điều 137, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 154, 157, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; Khoản 2 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196; cùng lập ngày 25-8-2014 giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H là vô hiệu.

2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Bà Dương Thị N được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 170 và quyền sử dụng thửa đất số 196 cùng tài sản gắn liền với đất; hiện do ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H đứng tên trên GCNQSDĐ.

Ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H có trách nhiệm trả bà Dương Thị N: Quyền sử dụng đất đối với các thửa các đất số 170, thửa đất số 196 và GCNQSDĐ do UBND thành phố L cấp ngày 17-9-2014 mang tên ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H đối với 02 thửa đất nói trên.

Bà Dương Thị N có nghĩa vụ thực hiện kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất hoặc cấp lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu về tài sản gắn liền với đất đối 02 thửa đất nói trên theo quy định của Luật Đất đai.

Buộc bà Dương Thị N bồi thường cho ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H 1.060.166.000 đồng và thanh toán giá trị tài sản xây dựng trên thửa đất số 196 là 97.674.000 đồng; tổng cộng số tiền là 1.157.840.000 đồng.

Buộc ông Vũ Đức T bồi thường cho ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H số tiền 1.590.249.000 đồng.

Buộc Ngân hàng N Việt Nam, chi nhánh Lạng Sơn bồi thường cho ông Vũ Đức T số tiền 66.260.375 đồng.

Buộc Văn phòng công chứng H bồi thường cho ông Vũ Đức T số tiền 66.260.375 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, về chi phí tố tụng, về nghĩa vụ chịu án phí dân sự không có giá ngạch, nghĩa vụ chịu án phí dân sự có giá ngạch, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án dân sự.

Trong thời hạn luật định,

Ông Vũ Đức T kháng cáo đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa ông với bà Dương Thị N, ông Đinh Phùng H và giữa ông với vợ chồng ông Vũ Đức H là hợp pháp.

Ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H kháng cáo nội dung Quyết định Bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa vợ chồng ông Vũ Đức H, bà Phạm Cúc H với ông Vũ Đức T và buộc vợ chồng ông bà phải trả lại tài sản đã nhận chuyển nhượng cho bà Dương Thị N.

Văn phòng công chứng H và Ngân hàng N Việt Nam kháng cáo không đồng ý bồi thường cho ông Vũ Đức T và không đồng ý nộp tiền án phí dân sự theo giá ngạch như Quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên.

Ngày 13-9-2023, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có Quyết định kháng nghị số 75/QĐ-VKS-DS, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn vì Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Dương Thị N với ông Vũ Đức T là giả tạo nhằm che dấu quan hệ vay tiền là chưa xem xét đánh giá vụ án khách quan, toàn diện. Việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu chưa chính xác; chưa phân tích, nhận định rõ lỗi của từng cá nhân tổ chức dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, việc buộc ông Vũ Đức T, bà Dương Thị N, Văn phòng công chứng và Ngân hàng phải bồi thường là chưa đảm bảo. Mặt khác, khi thẩm định, Tòa án cấp sơ thẩm không có bản vẽ thể hiện đỉnh điểm và độ dài các cạnh nên gây khó khăn trong công tác thi hành án; Bản án còn có mâu thuẫn trong việc xác định thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và trình bày: Căn cứ kết quả giám định của Cơ quan Công an và tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để kết luận: Bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H đã tự nguyện ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 196 cho ông Vũ Đức T. Giá trị chuyển nhượng chính là số tiền ông Vũ Đức T đã phải trả Ngân

hàng hộ bà Dương Thị N. Sau khi ký Hợp đồng, ông Vũ Đức T đã nhận và quản lý sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng; đã được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Vũ Đức H, bà Phạm Cúc H, đại diện Ngân hàng N Việt Nam, đại diện Văn phòng công chứng H: Giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia 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; tuy có đương sự vắng mặt nhưng đã có lời khai tại cấp sơ thẩm và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên việc xét xử vụ án vắng mặt một số người tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa ông Vũ Đức T với vợ chồng ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H đã được công chứng theo quy định; thời điểm chuyển nhượng không phát sinh tranh chấp; các bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng và tài sản chuyển nhượng; vợ chồng ông Vũ Đức H đã được cấp GCNQSDĐ và cải tạo, xây dựng, quản lý sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng từ đó cho đến nay không phát sinh tranh chấp. Vì vậy, ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H là người thứ ba ngay tình; Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 lập ngày 25-8-2014 giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H đã được Phòng Công chứng số x tỉnh Lạng Sơn có hiệu lực pháp luật.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đức T:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 170 có số công chứng 2202, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 196 và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 2203 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T được Công chứng tại Văn phòng công chứng A ngày 12-9-2013.

Căn cứ các tài liệu do Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lạng Sơn cung cấp thể hiện: Trước khi khởi kiện, ngày 14-9-2021 bà Dương Thị N đã có Đơn tố giác ông Vũ Đức T có hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản là thửa đất số 170 và thửa đất số 196. Theo Kết luận giám định, có cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết, dấu vân tay tại phần chữ ký ghi tên Dương Thị N tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều là chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của bà Dương Thị N. Bà Dương Thị N biết ngày 04-10-2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lạng Sơn đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự

nhưng không có khiếu nại gì. Mặc dù thời điểm ký Hợp đồng, bà Dương Thị N đang bị tạm giam nhưng không bị tước bỏ hoặc hạn chế các quyền nhân thân, quyền tài sản. Do đó, có căn cứ xác định các bên khi tham gia ký kết Hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện; nội dung Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 170 và thửa đất số 196 không có tranh chấp; Hợp đồng đã được công chứng theo quy định. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, ông Vũ Đức T được cụ B (mẹ đẻ bà Dương Thị N) giao chìa khóa ngôi nhà xây dựng trên thửa đất 170 để quản lý, sử dụng, không ai có ý kiến phản đối và sau đó ông Vũ Đức T đã được cấp GCNQSDĐ.

Bà Dương Thị N cho rằng không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng nhưng bà Dương Thị N thừa nhận việc nhờ ông Vũ Đức T đứng tên vay Ngân hàng 300.000.000 đồng và trách nhiệm trả nợ Ngân hàng là của bà Dương Thị N; thực tế đến nay bà Dương Thị N chưa trả được nợ, ông Vũ Đức T là người đứng ra trả nợ Ngân hàng thay bà Dương Thị N. Như vậy, có việc chuyển giao nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng từ bà Dương Thị N sang ông Vũ Đức T. Vì vậy, giá trị tài sản chuyển nhượng chính là số tiền mà ông Vũ Đức T đã trả nợ Ngân hàng. Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Dương Thị N và ông Vũ Đức T là vô hiệu do giả tạo vì che giấu giao dịch vay tiền là không có cơ sở, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Xét kháng cáo của Ngân hàng và kháng cáo của Văn phòng công chứng:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án thấy rằng ngày 09-9-2013 ông Vũ Đức T đã tắt toán khoản vay với Ngân hàng, sau đó ngày 12-9-2013, bà Dương Thị N, ông Đinh Phùng H và ông Vũ Đức T mới ký Hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, lời khai của bà Dương Thị N về việc được ký, lăn tay vào Hợp đồng phù hợp với lời khai của các đương sự khác, của những người làm chứng và diễn biến sự việc; không có căn cứ để chứng minh bà Dương Thị N không biết, không hiểu nội dung văn bản mà bà đã ký và việc không được ký trước mặt Công chứng viên. Vì vậy, Ngân hàng và Văn phòng công chứng không có lỗi.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Đức T, chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H, chấp nhận kháng cáo của Văn phòng công chứng H, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N Việt Nam, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 14-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị N.

Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đây là phiên toà được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là người đại diện hợp pháp của UBND thành phố L và người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số x tỉnh Lạng Sơn, nhưng những người vắng mặt đều đã có lời khai tại Toà án cấp sơ thẩm và có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt; các đương sự có mặt tại phiên toà không ai yêu cầu hoãn phiên toà. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Nguyên đơn là bà Dương Thị N yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 196 giữa vợ chồng bà Dương Thị N với ông Vũ Đức T; giữa ông Vũ Đức T với vợ ông Vũ Đức H là vô hiệu; yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Vũ Đức T trả lại bà thửa đất số 170 và thửa đất số 196 hoặc trả bằng tiền theo giá thị trường tại thời điểm tranh chấp. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N xuất phát từ việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 170 và thửa đất số 196, yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Riêng đối với yêu cầu hủy các GCNQSDĐ đối với thửa đất số 170 và thửa đất số 196 đã được UBND thành phố L cấp mang tên ông Vũ Đức T, ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H, Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 170 và cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 196 mang tên ông Vũ Đức T, ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Vì vậy, khi giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà Hợp đồng đó vô hiệu nhưng người nhận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không cần phải tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cơ quan chức năng sẽ căn cứ vào quyết định, Bản án có hiệu lực của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự không đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về thời hiệu khởi kiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đánh giá, nhận định về nội dung này.

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 196 lập ngày 25-8-2014 giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H:

[5] Ngày 22-11-2013, ông Vũ Đức T được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 170; ngày 06-12-2013, ông Vũ Đức T được UBND thành phố cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 196.

[6] Ngày 25-8-2014, ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 170 có số công chứng 1425, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 196 và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 1426 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng được lập và công chứng tại Phòng công chứng số x tỉnh Lạng Sơn;

[7] Cả 02 Hợp đồng nói trên đều được lập thành văn bản và đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1 theo đúng quy định của pháp luật. Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông Vũ Đức T đã được Nhà nước công nhận là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 170 và thửa đất số 196; tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng không có tranh chấp, không cầm cố, thế chấp, kê biên. Căn cứ quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, ông Vũ Đức T có toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 170 và thửa đất số 196. Mặt khác, khi tham gia ký kết Hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc ký Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, nội dung và mục đích của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và thực tế các bên đã thực hiện Hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Đức H và Phạm Cúc H đã nhận tài sản và được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ đối với tài sản nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận tài sản chuyển nhượng, vợ chồng ông Vũ Đức H tiến hành cải tạo, tu sửa tài sản trên đất; quản lý, sử dụng tài sản từ sau khi nhận chuyển nhượng cho đến nay không phát sinh tranh chấp.

[8] Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H, lập ngày 25-8-2014 tại Phòng công chứng số x tỉnh Lạng Sơn nói trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật và đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên; ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

[9] Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa ông Vũ Đức T với vợ chồng ông Vũ Đức H lập ngày 25-8-2014 là vô hiệu và buộc vợ chồng ông Vũ Đức H trả bà Dương Thị N tài sản đã nhận chuyển nhượng với ông Vũ Đức T là không phù hợp pháp luật.

[10] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T:

[11] Quá trình giải quyết vụ án, bà Dương Thị N thừa nhận việc bà Dương Thị N nhờ ông Vũ Đức T đứng tên vay tiền Ngân hàng, tài sản đảm bảo cho khoản vay đó quyền sử dụng thửa đất số 170 và quyền sử dụng thửa đất số 196 cùng tài sản gắn liền với đất, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bà Dương Thị N. Theo bà Dương Thị N, ông Vũ Đức T đứng tên trên Hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng 300.000.000 đồng nhưng chỉ đưa cho bà 210.000.000 đồng, số tiền còn lại ông Vũ Đức T nói đã dùng để chi ngoại giao; còn ông Vũ Đức T cho

rằng đã đưa đủ 300.000.000 đồng cho bà Dương Thị N. Mặc dù, hai bên khai không thống nhất về số tiền đã giao nhận nhưng có căn cứ khẳng định: Ngày 22-11-2012 bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H tự nguyện thế chấp thửa đất số 170 và thửa đất số 196 để đảm bảo cho khoản vay đứng tên ông Vũ Đức T tại Ngân hàng, theo Hợp đồng tín dụng số 8400-LVA-201200765/HĐTD lập ngày 23-11-2012, theo đó số tiền vay là 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Về bản chất đây là số tiền mà ông Vũ Đức T vay Ngân hàng hộ bà Dương Thị N, thực tế người sử dụng tiền vay là bà Dương Thị N và bà Dương Thị N thừa nhận bà là người có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng.

[12] Mặc dù khoản vay chưa đến hạn thanh toán, nhưng do bà Dương Thị N bị tạm giam nên không ai thực hiện nghĩa vụ trả lãi theo thỏa thuận; vì vậy, Ngân hàng yêu cầu thanh toán nợ trước hạn. Phương án, tự bán tài sản thế chấp để trả nợ Ngân hàng đã được gia đình bà Dương Thị N bàn bạc thống nhất. Điều đó thể hiện qua lời khai của ông Vũ Đức T và ông Đinh Phùng H, cụ thể: Ông Vũ Đức T đã nói chuyện với mẹ đẻ của bà Dương Thị N (cụ B) và ông Đinh Phùng H (chồng cũ của bà Dương Thị N) cùng đi đến thống nhất xin Ngân hàng tự bán tài sản là thửa đất số 170 và thửa đất số 196 để trả nợ; theo đó bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H chuyển nhượng thửa đất số 170 và thửa đất số 196 cho ông Vũ Đức T, ông Vũ Đức T có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng. Trước khi đến Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông Đinh Phùng H được mẹ vợ của ông và ông Vũ Đức T cho biết, đã gặp bà Dương Thị N và bà Dương Thị N nhất trí với phương án nêu trên, nên ông Đinh Phùng H đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng.

[13] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 170 có số công chứng 2202, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 196 và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 2203 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T được lập thành văn bản và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng H). Theo Điều 2 và Điều 6 Luật Công chứng năm 2006 quy định: Công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng; văn bản công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh.

[14] Theo bà Dương Thị N, bà bị bắt tạm giữ, tạm giam và chấp hành án phạt tù từ ngày 09-12-2012 đến ngày 02-12-2017; khi đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Y tỉnh Lạng Sơn, bà đã được gặp cán bộ Ngân hàng, cán bộ Công chứng, ông Dương Đức Tiến và được ký một số văn bản giấy tờ mà sau này khi chấp hành án xong, qua tìm hiểu bà mới biết, một trong số những văn bản mà bà đã ký là Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa vợ chồng bà với ông Vũ Đức T. Xét thấy, lời khai của bà Dương Thị N phù hợp với lời khai của ông Vũ Đức T, ông Đinh Phùng H, cán bộ Văn phòng công chứng về thời gian, địa điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ xác định, ngày 12-9-2013 bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng

H với ông Vũ Đức T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 170 có số công chứng 2202, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 196 và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 2203 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà Dương Thị N đang bị tạm giam nên sau khi ông Đinh Phùng H và ông Vũ Đức T ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và bà Dương Thị N ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Trại tạm giam; Hợp đồng được hoàn thiện thủ tục (đóng dấu, ghi lời chứng của công chứng viên) tại Văn phòng công chứng. Như vậy, việc Văn phòng công chứng H ghi địa điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 tại Văn phòng công chứng và sau đó ra văn bản đính chính về thời gian lập Hợp đồng do sai sót về lỗi kỹ thuật (năm lập hợp đồng) cũng không làm thay đổi bản chất, nội dung của Hợp đồng mà các bên đã ký kết.

[15] Mặc dù khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà Dương Thị N đang bị tạm giam nhưng bà Dương Thị N không bị hạn chế các quyền về nhân thân và quyền về tài sản. Trước khi khởi kiện vụ án tại Tòa án, ngày 14-9-2021 bà Dương Thị N gửi đơn tố giác ông Vũ Đức T có hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản là thửa đất số 170 và thửa đất số 196. Cơ quan điều tra Công an tỉnh Lạng Sơn đã ra Quyết định trưng cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 407/GĐ-PC09 ngày 21-9-2021, Kết luận giám định số 440/GĐ-PC09 ngày 13-10-2021 và Kết luận giám định số 433/GĐ-PC09 ngày 15-10-2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lạng Sơn khẳng định: Chữ ký, chữ viết, dấu vân tay tại phần chữ ký ghi tên Dương Thị N tại Hợp đồng số 2202 và Hợp đồng số 2203 nói trên đều là chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của bà Dương Thị N. Ngày 04-10-2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lạng Sơn đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự, đến nay không có ai có khiếu nại về Quyết định này.

[16] Theo Công văn số 2276/NHNNo.LS-KTNB ngày 04-11-2022 và Công văn số 1235/NHNNo.LS-KTNB ngày 23-6-2023 cùng tài liệu kèm theo của Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Lạng Sơn (bút lục 444 đến 446 và 214); Công văn số 298/CNVPĐKĐĐ ngày 30-6-2023 cùng tài liệu kèm theo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L (bút lục 472, 481, 483, 484, 486) thể hiện: Ngày 09-9-2023, ông Vũ Đức T đã tắt toán khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 8400-LVA-201200765/HĐTD lập ngày 23-11-2012 và Ngân hàng đã tiến hành thủ tục giải chấp; cùng ngày 09-9-2013, ông Đinh Phùng H có đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp; ngày 12-9-2013 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L đã chứng nhận việc xóa đăng ký thế chấp và bổ sung thông tin xóa đăng ký thế chấp trên GCNQSDĐ mang tên bà Dương Thị N đối với thửa đất số 170 và thửa đất số 196 theo quy định của pháp luật, đúng trình tự thủ tục và diễn biến sự việc. Do đó, lời trình bày của bà Nông Thị T về việc xóa đăng ký thế chấp được thực hiện sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên. Mặt khác, pháp luật không cấm sau khi giải chấp Ngân hàng không được giao GCNQSDĐ cho người đã thực hiện nghĩa vụ tắt toán khoản vay. Bên cạnh đó, Ngân hàng cũng biết việc chuyển nhượng thửa đất số 170 và thửa đất số 196 giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H

với ông Vũ Đức T. Vì vậy, Ngân hàng không có lỗi khi giao lại GCNQSDĐ của 02 thửa đất nêu trên cho ông Vũ Đức T.

[17] Như đã phân tích ở trên, việc chuyển nhượng thửa đất số 170 và thửa đất số 196 cho ông Vũ Đức T với điều kiện ông Vũ Đức T có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng đã được mẹ đẻ, chồng, con của bà Dương Thị N biết và đồng thuận thực hiện. Vì vậy, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông Đinh Phùng H đã đón con về ở cùng ông và giao chìa khóa nhà cho cụ B; ông Vũ Đức T đã nhận tài sản chuyển nhượng thông qua việc nhận chìa khóa nhà đồng thời quản lý sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng và đã được cấp UBND thành phố cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 170 và GCNQSDĐ đối với thửa đất số 196 theo quy định của pháp luật.

[18] Bà Dương Thị N cho rằng không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng với ông Vũ Đức T. Tuy nhiên bà Dương Thị N thừa nhận, trước khi bị bắt tạm giam bà Dương Thị N nhờ ông Vũ Đức T đứng tên vay Ngân hàng và bà Dương Thị N biết thửa đất số 170 và thửa đất số 196 mà bà được cấp GCNQSDĐ đã được đăng ký thế chấp để bảo đảm cho khoản vay 300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng đứng tên ông Vũ Đức T. Mặc dù bà Dương Thị N và ông Vũ Đức T khai không thống nhất về số tiền đã giao nhận, nhưng lời khai của bà Dương Thị N tại Cơ quan Công an và tại Tòa án đều thừa nhận bà Dương Thị N là người sử dụng tiền vay và là người có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng nhưng đến nay bà Dương Thị N chưa thực hiện nghĩa vụ đó. Thực tế, khi Ngân hàng yêu cầu thanh toán nợ, người thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng là ông Vũ Đức T, điều này được bà Dương Thị N, Ngân hàng biết và đồng ý. Như vậy, đã có sự chuyển giao nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng từ bà Dương Thị N sang ông Vũ Đức T và giá trị tài sản chuyển nhượng chính là số tiền mà ông Vũ Đức T đã trả nợ Ngân hàng; nội dung này đã được các bên thỏa thuận thống nhất thực hiện, đây chính là lý do mà ông Vũ Đức T tất toán khoản vay tại Ngân hàng và ký Hợp đồng chuyển nhượng nói trên với bà Dương Thị N, ông Đinh Phùng H với tư cách là bên nhận chuyển nhượng.

[19] Vì vậy, có cơ sở để xác định: Việc chuyển nhượng thửa đất số 170 và thửa đất số 196 giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T là có thực; Hợp đồng chuyển nhượng được ký sau khi tất toán khoản vay Ngân hàng, tài sản chuyển nhượng đã được đăng ký xóa thế chấp trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng; thực tế các bên đã giao nhận tài sản chuyển nhượng. Khi tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, các bên hoàn toàn tự nguyện; hình thức Hợp đồng tuân thủ đúng quy định; nội dung và mục đích của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm chuyển nhượng, người chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ, tài sản chuyển nhượng không có tranh chấp, không đang cầm cố, thế chấp, kê biên; ông Vũ Đức T đã quản lý, sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng và đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật; mẹ đẻ và chồng con của bà Dương Thị N biết nhưng không ai có ý kiến phản đối. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 170 có số công chứng 2202, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 196 và tài sản

gắn liền với đất có số công chứng 2203 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD; cùng lập ngày 12-9-2013 giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T là hợp pháp. Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T là vô hiệu do giả tạo là không phù hợp quy định của pháp luật.

[20] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để xác định:

[21] Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T, lập ngày 12-9-2013 tại Văn phòng công chứng A; Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H lập ngày 25-8-2014 tại Phòng Công chứng số x tỉnh Lạng Sơn là hợp pháp. Vì vậy, kháng cáo của ông Vũ Đức T, ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[22] Do các Hợp đồng chuyển nhượng nói trên là hợp pháp; Văn phòng công chứng H, Ngân hàng N Việt Nam đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình nên không phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường và nghĩa vụ nộp tiền án phí như quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của Văn phòng công chứng H và Ngân hàng N Việt Nam là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[23] Do Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 170 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 196 nói trên là hợp pháp nên yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, buộc ông Vũ Đức T trả lại tài sản mà bà Dương Thị N đưa ra là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[24] Thực tế hiện nay vợ chồng ông Vũ Đức H đang quản lý sử dụng thửa đất số 170, thửa đất số 196 và sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tại phiên tòa, các đương sự thừa nhận, đến nay tứ cận, ranh giới tiếp giáp của 02 thửa đất nói trên là cố định và ổn định; không phát sinh tranh chấp; ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H đã được cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nói trên. Vì vậy, khi xem xét thẩm định, Tòa án cấp sơ thẩm không có trích đo chi tiết định thửa và độ dài các cạnh của 02 thửa đất nói trên là thiếu sót nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, không gây khó khăn cho công tác thi hành án.

[25] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn thay đổi nội dung kháng nghị và đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[26] Về án phí phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả người kháng cáo tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng được xác định lại, cụ thể:

[27] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Dương Thị N đã nộp và chi trả toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản với tổng số tiền là 3.200.000 đồng. Do yêu cầu của bà Dương Thị N không được Toà án chấp nhận, nên bà Dương Thị N phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng đã nêu trên, xác nhận bà Dương Thị N đã nộp đủ.

[28] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không được Toà án chấp nhận nên vấn đề bồi thường giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu không đặt ra. Vì vậy, bà Dương Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[29] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn; đề nghị nào có căn cứ 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đức T;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Vũ Đức H, bà Phạm Cúc H, Văn phòng công chứng H, Ngân hàng N Việt Nam;

Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn;

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 14-8-2023 của Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; các Điều 157, 165, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 122, 401, 402, 688, 697, 698, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 10, 49, 105, 106, 107, 127, 130 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 26, 98, 99, 166, 167, 168, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị N, cụ thể:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N về việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu đối với các Hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sổ công chứng 2202, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (kèm theo Thông báo sửa lỗi kỹ thuật trong Văn bản Công chứng số 18/TB-CC ngày 03-6-2020), lập ngày 12-9-2013 tại Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng H); giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T đối với 86,7m² đất, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 53; địa chỉ: Khối x, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có sổ công chứng 2203, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (kèm theo Thông báo sửa lỗi kỹ thuật trong Văn bản Công chứng số 18/TB-CC ngày 03-6-2020), lập ngày 12-9-2013 tại Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng H); giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T đối với 65m² đất thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 44 và tài sản gắn liền với đất; địa chỉ: Khối x, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sổ công chứng 1425, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 25-8-2014 tại Phòng công chứng số x tỉnh Lạng Sơn; giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H đối với 86,7m² đất, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 53; địa chỉ: Khối x, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có sổ công chứng 1426, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 25-8-2014 tại Phòng công chứng số x tỉnh Lạng Sơn; giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H đối với 65m² đất, thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 44 và tài sản gắn liền với đất; địa chỉ: Khối x, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

2. Công nhận các Hợp đồng sau đây có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sổ công chứng 2202, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (kèm theo Thông báo sửa lỗi kỹ thuật trong Văn bản Công chứng số 18/TB-CC ngày 03-6-2020), lập ngày 12-9-2013 tại Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng H); giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T đối với 86,7m² đất, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 53; địa chỉ: Khối x, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có sổ công chứng 2203, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD (kèm theo Thông báo sửa lỗi kỹ thuật trong Văn bản Công chứng số 18/TB-CC ngày 03-6-2020), lập ngày 12-9-2013 tại Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng H); giữa bà Dương Thị N và ông Đinh Phùng H với ông Vũ Đức T đối với 65m² đất thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 44 và tài sản gắn liền với đất; địa chỉ: Khối x, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sổ công chứng 1425, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 25-8-2014 tại Phòng công chứng số x

tỉnh Lạng Sơn; giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H đối với 86,7m² đất, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 53; địa chỉ: Khối x, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 1426, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 25-8-2014 tại Phòng công chứng số x tỉnh Lạng Sơn; giữa ông Vũ Đức T với ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H đối với 65m² đất, thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 44 và tài sản gắn liền với đất; địa chỉ: Khối x, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- Ông Vũ Đức H, bà Phạm Cúc H tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 170 và thửa đất số 196 cùng sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 609177, số vào sổ cấp GCN: CH 01866 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 609178, số vào sổ cấp GCN: CH 01867; do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 17-9-2014 mang tên ông Vũ Đức H và bà Phạm Cúc H.

3. Về chi phí tố tụng

Bà Dương Thị N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng); xác nhận bà Dương Thị N đã nộp, chi trả toàn bộ số tiền trên.

4. Về án phí sơ thẩm

Bà Dương Thị N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, sung Ngân sách Nhà nước; được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 29.505.000 (hai mươi chín triệu năm trăm linh năm nghìn) đồng mà bà Dương Thị N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001060 ngày 19-10-2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Hoàn trả lại bà Dương Thị N số tiền 29.205.000 (hai mươi chín triệu hai trăm linh năm nghìn) đồng.

5. Về án phí phúc thẩm

Ông Vũ Đức T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại ông Vũ Đức T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000069 ngày 28-8-2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Ông Vũ Đức H, bà Phạm Cúc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại ông Vũ Đức H, bà Phạm Cúc H mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000070 và số AA/2021/0000072 cùng ngày 28-8-2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Văn phòng công chứng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại Văn phòng công chứng H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000078 ngày 07-9-2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Ngân hàng N Việt Nam không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại Ngân hàng 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000079 ngày 07-9-2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND Tp. Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;
- CCTHADS TP. Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Người TGTT khác;
- Phòng KTNV, HCTP;
- Lưu: Hồ sơ, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Thị Minh Thùy