

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 35/2024/DS - PT

Ngày: 01 – 4 - 2024

V/v “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**

Các Thẩm phán: ông **Phạm Quốc Bảo;**

ông **Nguyễn Hữu Thịnh.**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Hương Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông **Lương Quốc Phòng** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2024 và ngày 01 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 122/2023/TLPT - DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; đòi lại nhà cho lưu trú*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS - ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2023/QĐ - PT ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Đinh Ngọc V**, sinh năm 1982;

Địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư **Nguyễn Phúc T**, Công ty L; địa chỉ: Phòng S, Số A L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Bị đơn: bà **Trương Thị H**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Đặng Ngọc T1**, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn Q, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 3 năm 2023).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng Đặng Thị B; địa chỉ: A N, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam. **Người đại diện hợp pháp:** bà **Đặng Thị B**, Trưởng Văn phòng C.

2. Ông Nguyễn Duy H1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: I T, T. T, tỉnh Quảng Nam;

Đang bị tạm giam tại Trại Tạm giam Công an tỉnh Q.

3. Bà **Dương Thị V1**, sinh năm 1940;

4. Bà **Nguyễn Thị Bích T2**, sinh năm 1981;

Cùng trú tại: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn **Đinh Ngọc V**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Dương Thị V1, Nguyễn Duy H1**.

- *Kháng nghị*: Quyết định kháng nghị số 02/QĐ.KNPT – VKS – DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D.

Các ông/bà: Vui, V1, T, T1 có mặt; người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn cho rằng: ngày 26 tháng 8 năm 2020, tại Văn phòng công chứng Đặng Thị B, do nhầm lẫn nên ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trương Thị H nhà và đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 01, diện tích 140m², tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp năm 2020 - gọi tắt là Giấy chứng nhận*), giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Sau đó, vì tin tưởng và theo thỏa thuận miệng, ông V giao bản chính Giấy chứng nhận cho bà H giữ. Tuy nhiên, dù chưa thanh toán tiền cho ông V nhưng bà H đã tự làm thủ tục sang tên cho bà H. Hiện nay nhà và đất là nơi sinh sống duy nhất của gia đình ông V. Việc ký kết hợp đồng giữa ông V với bà H là giả tạo, đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của gia đình ông V. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 26 tháng 8 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng Đặng Thị B, đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 1, diện tích 140 m² tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam vô hiệu. Nguyên đơn khẳng định không có thỏa thuận cho lưu cư nên không đồng ý với yêu cầu phản tố về việc đòi trả lại nhà cho lưu cư của bị đơn.

Phía bị đơn trình bày: việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 26 tháng 8 năm 2020 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 01, diện tích 140 m², tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam, giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng là tự nguyện, đúng pháp luật; trước khi công chứng hợp đồng, bà H đã trả đủ tiền cho ông V và lập thủ tục sang tên cho bà. Do vậy, phía bị đơn không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H phản tố, yêu cầu Tòa án huyện D buộc ông Đinh Ngọc V và những người sinh sống trong căn nhà trên phải giao nhà và đất cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

- **Đại diện Văn phòng Công chứng Đặng Thị B cho rằng**: việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 26 tháng 8 năm 2020 giữa ông Đinh Ngọc V và bà Trương Thị H là do các bên tự nguyện, được tiến hành đúng điều kiện, thủ tục do pháp luật quy định; hai bên tự giao nhận tiền, không thực hiện trước mặt công chứng viên. Tuy nhiên trước khi ký công chứng, bà B có hỏi bà H và ông V là việc giao nhận tiền đã thực hiện xong hết chưa, thì ông V, bà H đều xác nhận bằng miệng với bà là đã giao nhận số tiền chuyển nhượng nhà đất xong.

Bà B cho rằng lời khai của ông Nguyễn Duy H1 liên quan đến việc công chứng là không có cơ sở, không đúng sự thật.

- **Ông Nguyễn Duy H1 cho rằng:** ông và ông Đinh Ngọc V là bạn; do vay tiền của bà H mà chưa có tiền trả nên ông nhờ V cho ông mượn nhà và đất của Đinh Ngọc V (thửa đất số 313, tờ bản đồ số 01, diện tích 140m² tại thôn T, xã D, huyện D) bằng thủ tục ủy quyền từ ông V cho ông, nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông cho bà H. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị B. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và bà H là hợp đồng giả tạo vì thực tế ông V chỉ ký giấy trắng chứ không biết nội dung mua bán nhà, đất gì trên hợp đồng cả, đồng thời ông V chỉ nghĩ ký hợp đồng là để bảo lãnh cho ông vay tiền chứ không phải ký chuyển nhượng nhà, đất. Sau khi ký hợp đồng, ông H1 nhận của bà H số tiền 600.000.000 đồng, tổng nợ là 800.000.000 đồng (vì có nợ 200.000.000 đồng trước đó). Ông thống nhất theo khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi ông V trả lại nhà, đất.

- **Bà Dương Thị V1 và bà Nguyễn Thị Bích T2 cho rằng:** nhà, đất thuộc thửa số 313, tờ bản đồ số 01, tại thôn T, xã D là tài sản của ông V, một phần nhà là của ông V và bà T2, và là nơi cư trú duy nhất của gia đình ông V (gồm mẹ, vợ chồng, các con ông V), không ai biết và cũng không ai thống nhất việc chuyển nhượng nhà, đất cho bà H. Các bà T2, V1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS - ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 11 và khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 117, 494, 499, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các điều 131, 154 Luật Nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: *bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Ngọc V về “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 01, diện tích 140m², tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam” với bà Trương Thị H vào ngày 26 tháng 8 năm 2020 tại Văn phòng C; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị H về việc “Đòi lại nhà cho lưu trú”; buộc ông Đinh Ngọc V và các thành viên trong gia đình ông V trả lại nhà và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 01, diện tích 140m², tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Công nhận sự tự nguyện của phía bị đơn về việc tạo điều kiện cho ông Đinh Ngọc V và các thành viên trong gia đình tiếp tục lưu trú trong nhà theo qui định của Luật Thi hành án dân sự.*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 10 năm 2023 và ngày 02 tháng 10 năm 2023, nguyên đơn ông Đinh Ngọc V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Dương Thị V1, Nguyễn Duy H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10 tháng 10 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐ.KNPT – VKS – DS, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các khoản 2, 4 Điều 308, Điều 309, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ.KNPT – VKS – DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 127/2023/DS - ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Dương Thị V1, Nguyễn Duy H1 không rút đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm; đại diện Viện kiểm sát khẳng định giữ nguyên nội dung kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố, nguyên đơn đồng ý việc bị đơn rút yêu cầu phản tố, chấp nhận chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 299, khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS - ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Thị H; quyền khởi kiện lại của bị đơn đối với yêu cầu phản tố bị đình chỉ được đảm bảo theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo và kháng nghị

[2.1]. Về thủ tục tố tụng

[2.1.1]. Việc kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được thụ lý trong thời hạn, đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo của các ông, bà: Đinh Ngọc V, Dương Thị V1, Nguyễn Duy H1 là hợp pháp. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân trong thời hạn, đúng thẩm quyền và thủ tục luật định.

[2.1.2]. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.1.3]. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (*tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu*) và yêu cầu phản tố của bị đơn (*giao nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng*) liên quan đến việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, Hội đồng xét xử điều chỉnh quan hệ pháp luật tranh chấp thuộc vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

[2.2]. Về nội dung vụ án

[2.2.1]. Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp của bị đơn đều thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 1, tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam do ông Đinh Ngọc V và bà Trương Thị H ký kết, được công chứng tại Văn phòng C ngày 26 tháng 8 năm 2020 là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu giao dịch bảo đảm giữa ông V, bà H và ông H1 về việc ông V sử dụng nhà, đất trên để bảo đảm cho ông Nguyễn Duy H1 vay của bà Trương Thị H 800.000.000 đồng (*gồm số tiền đã vay 200.000.000 đồng và số tiền vay sau khi ký kết là 600.000.000 đồng*); không có việc ông V nhận của bà H 800.000.000 đồng từ chuyển nhượng nhà, đất theo hợp đồng trên. Đây là các tình tiết, sự việc ***mới phát sinh tại cấp phúc thẩm***, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và là cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ.KNPT – VKS – DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 1, diện tích 140m², tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam lập và được công chứng tại Văn phòng C ngày 26 tháng 8 năm 2020 vô hiệu.

[2.2.2] Về hiệu lực của giao dịch dân sự bị che giấu

Phía bị đơn đề nghị xác định giao dịch bảo lãnh bị che giấu có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, quá trình tố tụng, các ông bà V, H, H1 thừa nhận có thỏa thuận việc ông V sử dụng nhà, đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 01, diện tích 140m², tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam để đảm bảo khoản vay mà ông H1 vay của bà H 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, hoàn toàn không có thỏa thuận, không được ông V thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh các bên có thỏa thuận việc ông V phải trả nợ thay cho ông H1 trong trường hợp ông H1 không trả được nợ. Như vậy, thỏa thuận này không đủ điều kiện để xác định là giao dịch bảo lãnh theo Điều 335 Bộ luật Dân sự năm 2015 như quan điểm của phía bị đơn.

Kết quả tranh tụng cho thấy: sự thỏa thuận này là giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của bên vay đối với bên cho vay theo quy định tại Điều 317 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, thỏa thuận này không được lập thành văn bản, không được công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, không đảm

bảo điều kiện về hình thức, trình tự, thủ tục của giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015 (*quy định chi tiết tại Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về giao dịch bảo đảm, hiện nay quy định tại Điều 35 Nghị định 21/2021/NĐ - CP ngày 19 tháng 3 năm 2021, Điều 27 Nghị định 99/2022 ngày 30 tháng 11 năm 2022*) và điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013

Thứ hai, đối tượng của hợp đồng bị yêu cầu tuyên bố vô hiệu là nhà, đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 1, tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Tài sản này do ông Đinh Ngọc V đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 19 tháng 8 năm 2020 (BL 26), có nguồn gốc là tài sản của hộ ông Đinh Ngọc V2, vợ là Dương Thị V1 (BL 95), sau khi ông V2 chết, phần của ông V2 được mẹ và các anh chị của ông V thỏa thuận phân chia thừa kế cho ông V (BL 140 – 156), bà V1 tặng cho ông V phần còn lại (BL 157 – 169). Hiện tài sản này đang là chỗ ở duy nhất của bà V1 và gia đình ông V.

Mặt khác, nhà ở thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhà cấp 4, diện tích 96m²; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích nhà ở và công trình khác gồm: nhà để xe là 27m², nhà chính 53,7m², bếp nhà xây trệt là 30m², nhà sau là 9,8m² và nhà vệ sinh là 4,5m², tổng diện tích là 125m², như vậy diện tích nhà, công trình kiến trúc khác tăng 29m² so với diện tích nhà ở được chứng nhận trong Giấy chứng nhận. Tại phiên tòa, ông V xác định một phần nhà ở trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông V, bà T2.

Tình tiết trên cho thấy, nhà và đất là đối tượng của hợp đồng được bà V1 và những người hưởng thừa kế của ông V2 chuyển quyền sở hữu cho ông V nhưng nhu cầu chỗ ở của bà V1 đối với nhà, đất này là đến cuối đời, đồng thời nhà, đất này cũng là nơi cư trú của vợ chồng ông V và các con. Nên việc bà T2, bà V1 khai không có nguyện vọng và ý định thiết lập giao dịch gì liên quan đến nhà, đất trên là có căn cứ. Ngoài ra, tài sản trên đất tranh chấp có một phần nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích T2 (vợ ông V), nhưng bà T2 không ký vào hợp đồng, hoàn toàn không đồng ý với việc giao kết hợp đồng. Vì vậy, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định: bên thế chấp nhà, đất không đủ điều kiện về tư cách chủ thể và không đảm bảo tính tự nguyện thỏa thuận của tất cả các chủ thể liên quan đến tài sản thế chấp.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông V với bà H liên quan đến nhà, đất tại thửa đất số 313, tờ bản đồ số 01, tại thôn T, xã D, huyện D để đảm bảo khoản vay giữa ông H1 với bà H vô hiệu do không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các điểm a, b khoản 1 và khoản 2 Điều 117, khoản 1 Điều 295, Điều 298, 317, 318 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất vô hiệu, không đưa ra yêu cầu tuyên bố giao dịch thế chấp vô hiệu, phía bị đơn đã rút lại yêu cầu phản tố thuộc vụ án này, nên theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử **chỉ nhận định hợp đồng bị che giấu vô hiệu** (theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015) và xác định không có thẩm

quyền giải quyết quyền, nghĩa vụ của các bên liên quan đến giao dịch thế chấp nhà, đất trên vô hiệu.

[2.2.3]. Các bên đương sự đã được giải thích quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không đương sự nào yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Đinh Ngọc V, Dương Thị V1, Nguyễn Duy H1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 127/2023/DS – ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 01, diện tích 140m², tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam vô hiệu; các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3]. Án phí và chi phí tố tụng

[2.3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bị đình chỉ giải quyết.

[2.3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho người kháng cáo.

[2.3.3]. Chi phí tố tụng: tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn kháng định bà H tự nguyện nộp, tự nguyện chịu chi phí tố tụng và chi phí này đã được cấp sơ thẩm giải quyết xong, bà H không yêu cầu giải quyết.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 2, 4 Điều 308, các điều 309, 311, 26, 35, 37, 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 118, 119, 122, 124, 131, 207, 212, 213, 218, 295, 317, 318, 421 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 31 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; 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. **Tuyên xử:**

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS – ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Duyên Xuyên, tỉnh Quảng Nam và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Thị H về việc “*buộc ông Đinh Ngọc V và các thành viên trong hộ gia đình ông V giao trả cho bà H nhà và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 01, tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam*”. Quyền khởi kiện lại của bà Trương Thị H đối với yêu cầu phản tố bị đình chỉ được đảm bảo theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đinh Ngọc V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Duy H1, Dương Thị V1 và chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ.KNPT – VKS – DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 127/2023/DS - ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam;

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đinh Ngọc V, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đinh Ngọc V với bà Trương Thị H lập ngày 26 tháng 8 năm 2020, được Công chứng tại Văn phòng C, đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 1, tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam vô hiệu; không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

4. Án phí dân sự và chi phí tố tụng

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ với số tiền đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004939 ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện D, tỉnh Quảng Nam.

- Ông Đinh Ngọc V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004917 ngày 12 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Quảng Nam.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn Đinh Ngọc V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Duy H1, Dương Thị V1 không chịu án phí. Trả lại cho các ông, bà Đinh Ngọc V, Nguyễn Thị V3, Nguyễn Duy H1 mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002668 ngày 12/10/2023 (người nộp Đinh Ngọc V4), số 0002667 ngày 12/10/2023 (người nộp Đinh Ngọc V nộp cho Dương Thị V1) và số 0012021 ngày 10/11/2023 (người nộp Đinh Ngọc V nộp cho Nguyễn Duy H1) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 01/4/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện D;
- THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Sở Tư pháp tỉnh Quảng Nam (quản lý Công chứng)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng