TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 355/2023/DS-PT
Ngày: 26 - 6 - 2023
"V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà đất, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Điền;

Bà Nguyễn Phương Hạnh.

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên toà: Bà Phạm Thị Nhạn - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuyến - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở, Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 309/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 9 năm 2022 về việc: "Tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà đất, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST, ngày 20 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc bị nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 6756/2023/QĐ-PT, ngày 08 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ dân phố PC, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc *(địa chỉ cũ: Thôn R, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc)*. Có mặt.

- Bị đơn: Chị Văn Thị Kh, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ 6, phường Q, thành phố H, tỉnh Hòa Bình *(Địa chỉ cũ:* Tổ dân phố PC, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc). Có mặt.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1950; địa chỉ: thôn M, xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc *(Theo văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 8 năm 2015)*. Có mặt.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hữu L - Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh Hùng Vương Phú THọ - Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H - Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn 15, xã H, thị xã P, tỉnh Phú Thọ. Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Bình, sinh năm 1951; địa chỉ: Thôn P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà B: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1950; nơi cư trú: Thôn M, xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 15/3/2011, ngày 16/11/2012 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Bà và bà Dương Thị Đ (tức Nguyễn Thị Đ, là mẹ đẻ của chị Văn Thị Kh) có mối quan hệ quen biết nhau từ lâu và thân thiết, nhận nhau là chị em kết nghĩa. Năm 2002, bà Đ xây 01 ngôi nhà 60m^2 lợp prôximăng trên thửa đất 100m^2 tại thửa số 66, tờ bản đồ số 39 ở tổ dân phố PC, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguồn gốc thửa đất do ông cha bà Đ để lại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đ. Ngày 05/8/2005, bà Đ gọi bà xuống nhà nói là muốn bán ngôi nhà và thửa đất trên để về quê chồng là ông Văn Đình Kh ở huyện V sinh sống *(thực tế bà Đ và ông Kh chưa đăng ký kết hôn mà chỉ chung sống với nhau như vợ chồng)*. Sau khi thỏa thuận, thống nhất với nhau về giá, bà đồng ý mua 100m^2 đất cùng toàn bộ tài sản trên đất. Khi đó ông Kh viết giấy nhượng đất, bà Đ ký vào giấy, sau khi giao nhận tiền đủ rồi bà và bà Đ cùng nhau đến UBND thị trấn L đề nghị xác nhận hợp đồng chuyển nhượng đó. Sau đó, bà Đ và chị Kh xin ở nhờ một thời gian để chuẩn bị đi về huyện V ở. Nhưng bà không rõ lý do vì sao bà Đ không chuyển về quê chồng nữa mà xin ở lại một thời gian lâu hơn. Vì tình cảm chị em nên bà đã đồng ý cho bà Đ ở lại và cũng nhằm mục đích là có người trông nom giúp tài sản. Tuy nhiên do không phải bà mua đất và nhà để ở mà có ý định chuyển nhượng cho người khác, vì vậy bà có ý định tu sửa và hoàn thiện ngôi nhà đó. Đến tháng 02/2008, bà cần tiền để kinh doanh nên có gọi người đến xem và có ý định bán nhà, đất nêu trên. Sau khi người mua xem giấy tờ, thì trả giá thấp nên bà chưa chuyển nhượng. Trong thời gian từ tháng 02/2008 cho đến trước khi bà Đ qua đời, có rất nhiều người đến hỏi mua đất đều làm việc với bà, đã có nhiều người biết việc bà là người trực tiếp mua nguyên vật liệu để xây nhà *(anh Nguyễn Văn H, anh Văn Thế Th, ông Trần Nho Ch, ông Nguyễn Văn Nh)*. Sau đó bà nhờ bà Đ giúp tính toán giá trị toàn bộ ngôi nhà rộng 60m^2 và đứng ra làm tiếp 40m^2 lên tầng 2 hết 65.000.000đ. Bà nhờ bà Đ viết 01 biên bản nhằm tách phần nhà ra khỏi phần đất để bán được giá cao và

có nói nhờ bà Đ đứng ra bán luôn, nếu bán được giá cao bà sẽ biếu thêm tiền cho bà Đ. Do vậy, đến ngày 09/3/2008 bà và bà Đ đã viết giấy biên nhận thể hiện bà Đ nhận của bà 65.000.000đ để làm nhà, với mục đích bán được giá cao, nhưng người mua vẫn trả giá thấp nên không bán được. Sau đó, năm 2009 bà Đ đã làm thủ tục bảo lãnh cho bà vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp huyện L. Ngày 01/3/2010, bà Đ đột ngột qua đời, ngay sau đó bà đã làm đơn đề nghị Uỷ ban nhân dân thị trấn L làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà. Ngày 12/10/2010 Uỷ ban nhân dân huyện L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, nhưng chị Kh và họ hàng ngăn cản không cho bà quản lý, sử dụng đất và nhà.

Nay bà Th khởi kiện yêu cầu chị Kh trả lại đất và nhà cho bà, đồng thời đề nghị Toà án khẳng định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 66, tờ bản đồ số 39 tại tổ dân phố PC, thị trấn L do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12/10/2010 đứng tên bà là hoàn toàn hợp pháp, đề nghị Toà án công nhận quyền sở hữu các tài sản trên đất cho bà. Bà không chấp nhận yêu cầu phản tố của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2005 giữa bà và bà Dương Thị Đ vô hiệu. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Văn Thị Kh là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông và ông Nguyễn Văn L bố đẻ bà Dương Thị Đ *(tức Nguyễn Thị Đ)* là anh em con chú, con bác, cùng chung ông bà nội. Bác ông chỉ sinh được mình ông Luận, ông Luận sinh được 03 người con gái là bà Đ, bà N, bà B. Trước đây gia đình ông Luận cùng sinh sống trên thửa đất khoảng 3000m^2 tại tổ dân phố PC, thị trấn L. Các con của ông Luận đều đi lấy chồng và theo về nhà chồng sinh sống. Bà Đ lấy chồng ở xã Đ, huyện Y, sau đó chồng bà Đ đi bộ đội và hy sinh nên năm 1981 họ hàng và hai em gái của bà Đ xuống gia đình nhà chồng xin cho bà Đ về trông nom bố và thay mặt các em quản lý toàn bộ tài sản, đất đai của ông cha để lại. Trong dòng họ đã có quy ước: Giao cho bà Đ quản lý toàn bộ tài sản, đất đai để thờ cúng tổ tiên, mọi sự biến động phải được sự đồng ý của hai người em gái và các bậc cha, chú trong họ. Thực tế trong nhiều năm bà Đ vẫn chấp hành nghiêm chỉnh. Năm 1981, Uỷ ban nhân dân huyện có kế hoạch xây dựng trường cấp 3, nay gọi là trường Trung học phổ thông Triệu Thái, nên chuyển đổi cho bà Đ xuống ở khu vườn ươm cũ của Hợp tác xã Thanh Xuân với diện tích hơn 1.000m^2. Sau đó hai bố con bà Đ đã ở ổn định một thời gian dài cho đến khi ông L chết thì toàn bộ đất đai, tài sản là của ba chị em nhưng giao cho bà Đ quản lý, sử dụng.

Năm 2002, theo yêu cầu của ba chị em bà Đ là phải có nhà để làm nơi thờ cúng và cũng là nơi để các anh chị em cũng như họ hàng đến thăm viếng nên dòng họ đã đồng ý cho bà Đ bán một phần đất để lấy tiền làm nhà, diện tích còn lại là khoảng 100m^2. Tháng 03/2010, bà Đ đột ngột chết, vì cháu Kh còn nhỏ, bố mẹ đều đã chết nên dòng họ đã thay mặt quản lý diện tích đất còn lại với các tài sản trên đất. Sau đó không hiểu vì lý do gì bà Nguyễn Thị Th lại được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này, mặc dù dòng họ ông vẫn đang quản lý thay cho cháu Kh và không hề có sự chuyển nhượng nào giữa dòng họ và bà Th kể từ khi bà Đ chết đến nay. Vì vậy, dòng họ đã đóng cửa nhà, giữ diện tích đất đó cho cháu Kh, bà Th có đơn khởi kiện ra Toà án. Việc bà Th và bà Đ ký kết với nhau giấy chuyển nhượng đất với giá 100.000.000đ ông hoàn toàn không biết và theo ông đây cũng không phải là giấy biên nhận tiền; theo ông T, bà Đ chưa nhận của bà Th một đồng nào từ việc mua bán nhà, đất. Việc bà Th xuất trình giấy biên nhận có nội dung "*Hết ngày 09/3/2008 dương lịch chị Dương Thị Đ ở khu 1 thị trấn L nhận tiền làm nhà ở từ năm 2005 của em Nguyễn Thị Th khu 1 thị trấn L số tiền chị Đ cầm 65.000.000 đồng*". Bà Đ nhận của bà Th 65.000.000đ như trên không phải là giấy bán nhà. Vì nhà làm từ năm 2002, mà từ năm 2005 đến ngày 09/3/2008 mới nhận tiền làm nhà là mâu thuẫn; theo ông, sở dĩ có giấy này là vì bà Đ vay tiền của bà Th sau đó không trả được cả gốc và lãi nên cộng lại là 65.000.000đ và phải ký giấy biên nhận.

Nay quan điểm của cháu Kh cũng như của dòng họ mà ông là người được uỷ quyền tham gia tố tụng đề nghị Toà án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th về việc buộc chị Văn Thị Kh phải trả cho bà thửa đất diện tích 100m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 66, tờ bản đồ 39 thuộc tổ dân phố PC thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2005 và ngày 04/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị Th và bà Dương Thị Đ vô hiệu. Hủy quyết định hành chính số 1508 2010 QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 671181 ngày 12 tháng 10 năm 2010 do Ủy ban nhân dân huyện L về việc đã cấp cho là Nguyễn Thị Th đối với thửa đất diện tích 100 m^2 tại thửa số 66, tờ bản đồ 39 thuộc tổ dân phố PC, thị trấn L, huyện L, Vĩnh Phúc; Đề nghị Tòa án kiến nghị với UBND huyện L khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đ, để làm cơ sở chuyển đổi quyền sử dụng đất theo thừa kế từ mẹ sang con hoặc xin cấp mới cho cháu Kh. Đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho cháu Kh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Kh cũng thống nhất đề nghị trên của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nụ trình bày:

Bố mẹ bà sinh được 03 người con như ông T trình bày. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông bà nội bà để lại cho bố bà, trước đây nằm ở trường Triệu Thái, nay là thửa đất bà Th đang tranh chấp. Sau khi học xong phổ thông bà đi công tác, bà B đi bộ đội, bà Đ đi lấy chồng nhưng chồng đi bộ đội chống Mỹ đã hy sinh. Năm 1983 bố bà chết, trước khi chết không để lại di chúc, bà Đ là người hương khói cho các cụ, bà và bà B thường xuyên về thăm hỏi và giỗ tết. Sau đó ba chị em bà bàn nhau xin phép trưởng họ và ông chú bán bớt đất lấy tiền xây nhà thờ cúng các cụ cho đàng hoàng. Năm 2002 xây nhà, khi xây thì theo ý sử dụng riêng của gia đình: Tầng 1 là phòng khách và phòng ngủ; tầng 2 là nơi thờ cúng và có 01 gác xép để cháu Kh học bài và chị em bà đi về nghỉ ngơi. Mọi việc diễn ra bình thường đến năm 2010 bà Đ bị đột quỵ và chết sau 20 ngày. Trong thời gian đó bà Th cầm mảnh giấy viết tay từ ngày 05/8/2005 đến

nhà bà Đ đòi nhà. Theo bà thì giấy viết tay này không đủ cơ sở pháp lý để chứng minh cho hợp đồng chuyển nhượng nhưng UBND huyện L lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th là trái pháp luật. Tòa án nhân dân huyện L và Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc nhiều lần giải quyết nhưng không đưa bà tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nay bà xét thấy bà cũng là người có quyền lợi trong mảnh đất đó và đề nghị Tòa án đưa bà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của ông T về quan điển trong yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày: thống nhất với lời trình bày của ông T và bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện L trình bày: Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 39 diện tích 100m^2 có nguồn gốc là của bà Dương Thị Đ. Năm 2002, Uỷ ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ. Ngày 05/8/2005, bà Đ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Th, có lập văn bản và có chứng thực của Uỷ ban nhân dân thị trấn L. Sau đó bà Đ chết đột ngột, không để lại di chúc. Năm 2010, bà Th đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, Ủy ban nhân dân thị trấn L đã lập hồ sơ chuyển nhượng, đo vẽ trích lục bản đồ, kiểm tra hiện trạng *(tất cả các văn bản đều không có chữ ký của bà Đ do bà đã chết)* chuyển đến Uỷ ban nhân dân huyện L. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L đã áp dụng các quy định tại Điều 11 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và Mục II Thông tư số 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và môi trường để trình Uỷ ban nhân dân huyện L. Ngày 12/10/2010 Uỷ ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 1508/QĐ-UBND tuy không đúng quy định của pháp luật nhưng căn cứ vào bản chất sự việc nên có sự vận dụng phù hợp với thực tế. Do vậy, đề nghị Toà án giữ nguyên quyết định 1508/QĐ-UBND nêu trên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Th.

Quá trình giải quyết, vụ án đã được xét xử nhiều lần như sau:

Sơ thẩm lần 1: Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2011/DS-ST ngày 15/8/2011của Tòa án nhân dân huyện L quyết định: Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho bà Nguyễn Thị Th một ngôi nhà xây hai tầng, tổng diện tích là 100m^2 đất thửa 66 tờ bản đò số 39 tại tổ dân phố PC, thị trấn L; bà Th trả cho cháu Văn Thị Kh 16.400.000đ. Sau khi xét xử, ông T kháng cáo.

Phúc thẩm lần 1: Tại bản án dân sự phúc thẩm số 16/2012/DS-PT ngày 30/3/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã hủy bản án sơ thẩm nêu trên giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L xét xử lại.

Sơ thẩm lần 2: Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2013/DS- ST ngày 28/6/2013, Tòa án nhân dân huyện L quyết định: Buộc cháu Kh phải trả nhà, đất cho bà Nguyễn Thị Th. Sau khi xét xử xong ông T kháng cáo; Viện trưởng VKSND huyện L có quyết định kháng nghị số 349/QĐKN-PT ngày 12/7/2013.

Phúc thẩm lần 2: Tại bản án dân sự phúc thẩm số 46/2013/DS-PT ngày 27/9/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy bản án sơ thẩm nêu trên, giao Tòa án nhân dân huyện L xét xử sơ thẩm lại.

Sơ thẩm lần 3: Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2014/DS-ST ngày 20/6/2014, Tòa án nhân dân huyện L quyết định: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2005 ký giữa bà Nguyễn Thị Th với bà Dương Thị Đ vô hiệu; hủy quyết định hành chính số 1508/2010/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của UBND huyện L. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Th kháng cáo.

Phúc thẩm lần 3: Tại bản án dân sự phúc thẩm số 64/2014/DS-PT ngày 29/9/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quyết định: Hủy bản án sơ thẩm nói trên, giữ hồ sơ vụ án để Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm lại.

Sơ thẩm lần 4: Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2015/DS-ST ngày 28/9/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th về việc buộc chị Văn Thị Kh phải trả cho bà thửa đất diện tích 100m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 66, tờ bản đồ 39 thuộc tổ dân phố PC, thị trấn L, huyện L. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 05/8/2005 giữa bà Nguyễn Thị Th và bà Dương Thị Đ vô hiệu. Hủy quyết định hành chính số 1508/2010/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của UBND huyện L về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 671181 ngày 12 tháng 10 năm 2010 do Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho bà Nguyễn Thị Th. Ngày 12/10/2015, bà Nguyễn Thị Th kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên.

Phúc thẩm lần 4: Tại bản án số: 217/2018/DS-PT ngày 07/6/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2015/DS-ST ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Giao hồ sơ về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Lý do hủy: Tòa án sơ thẩm chưa giải thích cho các bên đương sự biết về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý lại ngày 27 tháng 7 năm 2018. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nếu hợp đồng bị vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm *(lần 5)* số 07/2022/DS-ST ngày 20/5/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Áp dụng các Điều 122, 124, 256, 689, 692, 698 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th về việc buộc chị Văn Thị Kh phải trả cho bà thửa đất diện tích 100m^2 và toàn bộ tài sản

gắn liền với đất tại thửa số 66, tờ bản đồ 39 thuộc tổ dân phố PC, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 05/8/2005 và hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 04/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị Th và bà Dương Thị Đ vô hiệu.

3. - Hủy quyết định hành chính số 1508/2010/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th, thửa đất diện tích 100m^2 tại thửa số 66, tờ bản đồ 39 thuộc tổ dân phố PC, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 671181 ngày 12 tháng 10 năm 2010 do Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho bà Nguyễn Thị Th, thửa đất diện tích 100m^2 tại thửa số 66, tờ bản đồ 39 thuộc tổ dân phố PC, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 5 năm 2022, bà Nguyễn Thị Th - nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy bản án sơ thẩm, giữ lại hồ sơ tại Tòa án nhân dân cấp cao để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;

- Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn (bà Nguyễn thị Nụ, bà Nguyễn Thị Bình) và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên quan điểm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích các chứng cứ, tình tiết của vụ án, quan điểm của các đương sự tại phiên tòa, có quan điểm: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo hợp lệ, đơn kháng cáo có nội dung, hình thức phù hợp và trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã triệu tập hợp lệ các đương sự. Tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quan điểm của đại diện Viện

kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, của các đương sự có mặt và quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định chính xác quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án, xác định đúng và đủ những người tham gia tố tụng, giải quyết đúng thẩm quyền, đúng thời hiệu theo các quy định tại khoản 5 Điều 26; Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[4] Xét kháng cáo của bà Th:

[4.1] Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 39 ở tổ dân phố PC, thị trấn L, huyện L, diện tích 100m^2 các đương sự đang tranh chấp có nguồn gốc do ông cha bà Dương Thị Đ để lại. Bà Đ đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 573532 do UBND huyện L cấp ngày 17/6/2002 với diện tích 352m^2, trong đó có 252m^2 đất ĐRM tại thửa số 122 và 100m^2 đất thổ cư tại thửa số 66 tờ bản đồ số 39.

[4.2] Về yêu cầu, quan điểm của các đương sự: Nguyên đơn - bà Th khởi kiện yêu cầu chị Kh trả lại đất và nhà cho bà, đồng thời đề nghị Toà án công nhận quyền sở hữu các tài sản trên đất cho bà; bà còn yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu trong trường hợp Tòa án xác định giao dịch giữa bà và bà Đ mẹ chị Kh vô hiệu. Bị đơn chị Kh có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Th; đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà Đ là vô hiệu; huỷ quyết định số 1508/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của UBND huyện L và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện L đã cấp cho bà Th và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ. Đề nghị Tòa án có kiến nghị với UBND huyện L khôi phục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đ (mẹ chị Kh) để làm cơ sở chuyển đổi quyền sử dụng đất theo thừa kế từ mẹ sang con hoặc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho chị Kh.

[4.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 39, diện tích 100m^2 ở tổ dân phố PC, thị trấn L, huyện L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Th căn cứ vào Giấy nhượng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 671181 ngày 12 tháng 10 năm 2010 do Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho bà để đòi chị Văn Thị Kh trả lại đất. Thực tế có sự kiện ngày 05/8/2005 bà Đ và bà Th đã xác lập "Giấy nhượng đất" có chữ ký của bà Th và bà Đ, theo đó bà Đ chuyển nhượng cho bà Th 100m^2 đất có tổng giá trị 100 triệu đồng. Theo giấy này, giữa hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất mặc dù thời điểm này đã có ngôi nhà tồn tại trên đất. Cùng ngày 05/8/2005, ông Nguyễn Văn Xuân - Chủ tịch UBND thị trấn L có xác nhận việc chuyển nhượng và có yêu cầu các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003. Thực tế, từ khi làm văn bản chuyển nhượng cho đến khi bà Đ chết (01/3/2010), bà Th và chị Kh vẫn ở tại nhà, quản lý và sử dụng toàn bộ nhà đất, giữa các bên không T hành thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của Luật Đất đai 2003 theo yêu cầu của Chủ tịch UBND thị trấn L. Tại "Giấy nhượng đất" viết tay ngày 05/8/2005 nội dung ghi: "Bà Đ

chuyển nhượng cho bà Th 100m^2 đất, tổng giá trị 100.000.000đ, bìa đỏ số 573532, tôi giao bà Th giữ". Như vậy, nội dung "Giấy nhượng đất" này không chỉ rõ vị trí thửa đất, kích thước, tứ cận thửa đất, không có trích lục thửa đất, cũng không thể hiện trên đất có tài sản gì; trong khi đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ do UBND huyện L được cấp số 573532 ngày 17/6/2002 có 02 thửa, tổng diện tích 352m^2, trong đó có 252m^2 đất ĐRM tại thửa số 122 và 100m^2 đất thổ cư tại thửa số 66 tờ bản đồ số 39. "Giấy nhượng đất" này chỉ ghi "tổng giá trị" 100 triệu đồng, không thể hiện bà Th đã giao và bà Đ đã nhận đủ số tiền 100 triệu đồng.

Tại "Đơn xin nộp thay tiền trả nợ thay cho bà Đ để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" ngày 05/8/2005 của bà Th gửi Quỹ tín dụng nhân dân xã Xuân Hòa (Bà Đ đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quỹ tín dụng nhân dân xã Xuân Hòa) - BL 426, bà Th viết: Bà Đ có bán cho bà Th 100m^2 đất, giá 100.000.000đ, để bà Đ lấy tiền trả nợ, trong đó có nợ Quỹ tín dụng 10.440.000 chưa trả. "*Tôi (Th) trả cho bà Đ và ông Kh 87 triệu đồng, ông Kh viết giấy bà Đ ký, số tiền còn lại 13 triệu đồng khi bà Đ lên Quỹ trả nợ lấy bìa đỏ về trả thì tôi sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại cho bà Đ bà sẽ trả sau...*". Như vậy, tại thời điểm viết "Giấy nhượng đất" bà Th chưa quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ như nội dung "Giấy nhượng đất" đã nêu. Bà Th cũng không có chứng cứ chứng minh việc đã giao số tiền 87 triệu đồng cho ông Kh, bà Đ như trong nội dung "Đơn xin nộp thay tiền trả nợ thay cho bà Đ để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" mà bà đã viết. Bà Th cũng không có chứng cứ chứng minh việc đã trả nốt số tiền còn lại 13 triệu đồng cho bà Đ. Mặt khác năm 2009, khi bà Th vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh L, bà Đ vẫn là người đứng ra bảo lãnh cho bà Th bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình để bà Th vay vốn, ngày 01/3/2010 bà Đ chết, ngày 27/7/2010 bà Th trả xong nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng xác nhận vào bản photocoppy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ cho bà Th, giữ lại bản gốc. Điều đó thể hiện tài sản này vẫn của bà Đ, không có căn cứ xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ đã giao cho bà Th giữ như trong "Giấy nhượng đất" đã ghi.

Vì vậy, tuy "Giấy nhượng đất" giữa bà Đ và bà Th là có thật nhưng bà Th không có chứng cứ chứng minh việc đã giao tiền cho bà Đ như đã phân tích, không có việc bà Đ giao nhà, đất mà vẫn cùng con gái là chị Kh quản lý, sử dụng đến khi bà Đ chết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà Đ vô hiệu là có căn cứ, đồng thời xác định các bên chưa thực hiện giao dịch (chưa giao tiền, chưa nhận đất) nên xác định không có hậu quả xảy ra và không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là đúng. Từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th là có căn cứ.

[4.4] Hội đồng xét xử phúc thẩm còn xác định: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của chị Kh và người đại diện theo ủy quyền của chị Kh để quyết định hủy Quyết định hành chính số 1508/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của UBND huyện L về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 671181 ngày 12 tháng 10 năm

2010 do Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho bà Nguyễn Thị Th đối với thửa đất diện tích 100m^2 tại thửa số 66, tờ bản đồ 39 thuộc tổ dân phố PC, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc là đúng. Ngoài ra, theo các tài liệu trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, Ủy ban nhân dân huyện L hiện đang lưu giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị Đ, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã kiến nghị với Ủy ban nhân dân huyện L khôi phục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả cho người thừa kế hợp pháp của bà Đ là chị Kh theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

[5] Với những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy bản án sơ thẩm; đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc giữ hồ sơ vụ án tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội để xét xử sơ thẩm là không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không được chấp nhận. Quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án, người kháng cáo - bà Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng. Đối trừ với số tiền 300.000 đồng chị Lê Thị Hằng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm thay cho bà Th tại Biên lai thu số 0006848 ngày 06 tháng 6 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc. Bà Th đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh Vĩnh Phúc;*
- *VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;*
- *Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HCTP, HSVA.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)
Nguyễn Hải Thanh