

Bản án số:158/2019/DS-PT

Ngày: 21- 6 - 2019

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H.N.**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Tiến Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Viết Văn**

Bà **Trần Thị Liên Anh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** - Thẩm tra viên Toà án nhân dân thành phố H.N..

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H.N.: Ông **Nguyễn Mạnh Thắng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố H.N.xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2019 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở. Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Toà án nhân dân quận Đ.Đ., thành phố H.N.bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 154/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **H.N.Tr.**, sinh năm 1950. (vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: số 16 tổ 2, phường L.Thg., quận Đ.Đ., H.N..

Trú tại: số 6 ngõ 898/1 đường L., phường L.Thg., quận Đ.Đ., thành phố H.N..

Người đại diện uỷ quyền cho ô.Tr.là: Ông **N.H.H.**, sinh năm 1974. Đăng ký HKTT tại: Ô số 37 BT3, khu nhà ở Bán đảo L.Đ., phường H.L., quận H.M., thành phố H.N.. Giấy uỷ quyền công chứng 346.2018/HĐUQ ngày 16/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Thăng Long. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H.N.Tr.: Luật sư **N.T.T.K.** – Công ty luật TNHH Bắc Nam. (vắng mặt)

Bị đơn: Bà **H.T.NHg.**, sinh năm 1954. (có mặt)

HKTT: 122 C.Lg.(cũ 110 phố C.Lg.), phường L.Thg., quận Đ.Đ., thành phố H.N..

Trú tại: số 9, ngách 72/38 D.Q.H., phường Q.H., quận C.G., thành phố H.N..

Người đại diện uỷ quyền cho b.NHq.là: Ông **L.V.T.**, sinh năm 1973. Văn bản uỷ quyền số 282/2018/GUQ ngày 31/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng A18. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **UBND quận Đ.Đ.**, thành phố H.N.. (vắng mặt)

2. **UBND phường L.Thg.**, quận Đ.Đ.. (vắng mặt)

3. Anh **T.T.P.**, sinh năm 1988. (có mặt)

HKTT: 122 C.Lg.(cũ 110 phố C.Lg.), phường L.Thg., quận Đ.Đ., thành phố H.N..

4. Chị **T.T.H.**, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, phường D.V.H., quận C.G., thành phố H.N..

Người đại diện theo uỷ quyền của a.P., c.H.là: Ông **L.V.T.**, sinh năm 1973. Văn bản uỷ quyền số 282/2018/GUQ ngày 31/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng A18. (có mặt)

5. Bà **H.M.Đ.**, sinh năm 1940. (có mặt)

Trú tại: số 32, ngõ 1160 (ngõ C.N.), đường L., phường L.Thg., Đ.Đ., H.N..

6. Ông **H.N.T.**, sinh năm 1945. (vắng mặt)

Trú tại: số 16, tổ 1, phường L.Thg., Đ.Đ., thành phố H.N..

7. Bà **H.T.Dg.**, sinh năm 1957. (có mặt)

Trú tại: số 946 đường L., phường L.Thg., Đ.Đ., thành phố H.N.;

8. Ông **H.V.C.**, sinh năm 1959. (vắng mặt)

Trú tại: Tổ 2, phường L.Thg., Đ.Đ., thành phố H.N..

9. Bà **H.T.Y.**, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Trú tại: số 16, tổ 2, phường L.Thg., Đ.Đ., thành phố H.N..

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông H.N.Tr. đề ngày 10/12/2018 và kháng cáo của bị đơn là bà H.T.NHq. đề ngày 12/12/2018

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Ngày 12.6.2017, ông H.N.Tr. có đơn khởi kiện đối với bà H.T.NHq., yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Hủy Giấy bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất trong khuôn viên đề ngày 12.12.1999; Giấy giao quyền sử dụng nhà đất ngày 8.9.1999; Bản khai chuyển dịch quyền sở hữu nhà và công trình gắn liền với quyền sử dụng đất trong khuôn viên” ngày 03.7.1998.

- Buộc bà H.T.NHg. trả lại toàn bộ nhà đất tại số 16, tổ 2 phường L.Thg., quận Đ.Đ., nay là số 19 tổ 14 phường L.Thg., quận Đ.Đ., thành phố H.N..

Kèm theo đơn khởi kiện, người khởi kiện đã nộp các tài liệu, chứng cứ sau đây:

Căn cước công dân và Sổ hộ khẩu gia đình của ông H.N.Tr. (Bản sao chứng thực); Quyết định số 16/DSPT của TAND TP H.N., Trích sao án Dân sự ST số 33 ngày 15/10/2002, Biên bản họp hòa giải giữa b.NHg.và ô.Tr.ngày 20/3/2002 tại UBND phường L.Thg., Giấy giao quyền sử dụng đất ngày 8/9/1999, Đơn trình báo ngày 20/2/2002, Đơn trình bày ngày 20/5/2002, Giấy chuyển quyền sử dụng nhà đất ngày 8/10/1997, Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất trong khuôn viên ngày 12/12/1999, Bảng thanh toán anh Trợ đến ngày 25/12/1999, Bản thanh toán nợ 30/11/1999, Quyết định hủy bỏ lệnh phong tỏa tài sản số 34/THA của Đội thi hành án quận Đ.Đ. ngày 08/9/1999, Quyết định số 56/QĐUB của Ủy ban nhân dân phường L.Thg. ngày 25/6/2001, Đơn trình bày ngày 25/2/2002, Giấy xác nhận của P.T.V. (Tất cả đều là bản photo).

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất nội dung vụ án như sau:

- Về quan hệ giữa các đương sự.

Nguyên đơn và bị đơn là anh em ruột. Bố đẻ là cụ H.N.Hg.(đã chết); mẹ đẻ là cụ N.T.S.(đã chết). Cụ Hg. và cụ S. sinh thời có 7 người con là: H.M.Đ., H.N.T., H.N.Tr., H.T.NHg., H.T.Dg., H.N.C.và H.T.Y..

- Về nguồn gốc tài sản tranh chấp:

Diện tích 177m² đất tại số 16, tổ 2 phường L.Thg., quận Đ.Đ., nay là số 19 tổ 14 phường L.Thg., quận Đ.Đ., thành phố H.N.nằm trong thửa đất có nguồn gốc trước đây của các cụ để lại cho cụ H.N.Hg.và N.T.S.từ năm 1955; diện tích 666m². Ngày 08.10.1997, tại Ủy ban nhân dân phường L.Thg., cụ Hg. và cụ S. đã lập Giấy chuyển quyền sử dụng đất với nội dung: “giao cho ông H.N.T. từ năm 1980 là 193m². Con thứ hai là H.N.Tr. từ năm 1983 là 177m². Con thứ 3 là H.N.C.năm 1983 khi có gia đình riêng là 215m². Và để đường đi chung là 81m². Nay vợ chồng tôi tuổi cao sức yếu nên chuyển quyền sử dụng nhà đất cho các con. Với sự nhất trí của các con trong gia đình và trước sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân phường L.Thg.”.

- Về quá trình sử dụng và phát sinh tranh chấp :

Ngày 03.7.1998, ông H.N.Tr. và bà H.T.NHg. ký “Bản khai chuyển dịch quyền

sở hữu nhà và công trình gắn liền với quyền sử dụng đất trong khuôn viên”

Ngày 8.9.1999, ô.Tr.ký giấy giao quyền sử dụng nhà đất cho b.NHg., có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L.Thg..

Ngày 12.12.1999, ô.Tr.và vợ chồng b.NHg., ô.KH.ký Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khuôn viên. Đồng thời, ô.Tr.cũng giao nhà cho ông Khôi, b.NHg.sử dụng. Năm 2002, ô.Tr.quay về sử dụng nhà đất và hai bên xảy ra tranh chấp. B.NHg.đã khởi kiện đòi nhà đối với ô.Tr.nhưng sau đó đã rút đơn khởi kiện để hai bên hòa giải. Nhà đất tranh chấp từ đó cho đến nay.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất do đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu quan hệ vay tài sản nên vô hiệu, bị đơn không đồng ý vì hợp đồng giao kết giữa các bên rất nhiều lần, thể hiện sự tự nguyện của các bên và đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: anh T.T.P. và chị T.T.H. là con đẻ thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ô.KH.đồng ý với ý kiến của bà H.T.NHg..

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người con đẻ khác của cụ Hg. và cụ S. có lời khai trình bày đồng ý với phần trình bày của ông H.N.Tr. và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ.Đ., thành phố H.N.đã quyết định:

Xử: 1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.N.Tr. đối với bà H.T.NHg..

2- Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông H.N.Tr. và bà H.T.NHg. là giao dịch dân sự vô hiệu. Hủy giao dịch dân sự vô hiệu, xác định các văn bản liên quan đến giao dịch dân sự vô hiệu gồm: Giấy giao quyền sử dụng đất đề ngày 08.9.1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L.Thg. và Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khuôn viên đề ngày 12.12.1999; Bản khai chuyển dịch quyền sở hữu nhà và công trình gắn liền với quyền sử dụng đất trong khuôn viên” ngày 03.7.1998 vô hiệu.

3- Buộc bà H.T.NHg. phải trả lại cho ông H.N.Tr. toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà và công trình gắn liền với đất tại số 16, tổ 2 phường L.Thg., quận Đ.Đ., nay là số 19 tổ 14 phường L.Thg., quận Đ.Đ., thành phố H.N..

4- Buộc ông H.N.Tr. phải hoàn trả cho bà H.T.NHg. số tiền đã nhận từ hợp đồng mua bán chuyển nhượng, tiền khắc phục hậu quả hợp đồng vô hiệu là: 7.330.000.000 (Bảy tỷ ba trăm ba mươi triệu) đồng.

5- Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án dân sự, ngày 10/12/2018, ông H.N.Tr. nộp đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu đối với ông 50% là không đúng và ông là trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật. Ngày 12/12/2018 bà H.T.NHg. nộp đơn kháng cáo và đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông H.N.Tr., công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ chồng bà và ông H.N.Tr..

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không xuất trình tài liệu chứng cứ khác. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ô.Tr.vắng mặt và gửi bản quan điểm bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giữ nguyên quyết định của tòa án cấp sơ thẩm về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; sửa một phần bản án sơ thẩm về việc tăng trách nhiệm lỗi của phía bị đơn trong việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và miễn án phí dân sự cho ông H.N.Tr..

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N.tham gia phiên toà phát biểu quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Toà án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không có căn cứ. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N.phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông H.N.Tr. và bà H.T.NHg. nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Tại tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn trình bày có cho một số cá nhân thuê trọ theo tháng, không đăng ký tạm trú. Các cá nhân này xác định thuê trọ tạm thời, không sửa chữa cải tạo gì, không đăng ký tạm trú và xin không tham gia tố tụng trong vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông H.N.Tr. và bà H.T.NHg., Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Về nguồn gốc diện tích đất hiện bà H.T.NHg. và ông H.N.Tr. tranh chấp là của Cụ H.N.Hg.(đã chết); cụ N.T.S.(đã chết). Hai cụ có 07 người con là: Hà Thị Minh Đàm, H.N.T., H.N.Tr., H.T.NHg., H.T.Dg., H.N.C.và H.T.Y..

Diện tích 177m² đất hiện b.NHg.và ô.Tr.tranh chấp tại số 16, tổ 2 phường L.Thg., quận Đ.Đ., nay là số 19 tổ 14 phường L.Thg., quận Đ.Đ., thành phố H.N.nằm trong thửa đất diện tích 666m², có nguồn gốc trước đây của các cụ để lại cho cụ H.N.Hg.và N.T.S.từ năm 1955. Ngày 08.10.1997, tại Ủy ban nhân dân phường L.Thg., cụ Hg. và cụ S. đã lập Giấy chuyển quyền sử dụng đất với nội dung: *“giao cho ông H.N.T. từ năm 1980 là 193m². Con thứ hai là H.N.Tr. từ năm 1983 là 177m². Con thứ 3 là H.N.C.năm 1983 khi có gia đình riêng là 215m². Và để đường đi chung là 81m². Nay vợ chồng tôi tuổi cao sức yếu nên chuyển quyền sử dụng nhà đất cho các con. Với sự nhất trí của các con trong gia đình và trước sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân phường L.Thg.”*. Tất cả các con của cụ Hg. và cụ S. thống nhất thực hiện theo Giấy chuyển quyền sử dụng đất này, không ai có tranh chấp gì.

Ngày 03.7.1998, ông H.N.Tr. và bà H.T.NHg. ký “Bản khai chuyển dịch quyền sở hữu nhà và công trình gắn liền với quyền sử dụng đất trong khuôn viên”.

Ngày 8.9.1999, ô.Tr.ký giấy giao quyền sử dụng nhà đất cho b.NHg., có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L.Thg..

Ngày 12.12.1999, ô.Tr.và vợ chồng b.NHg., ô.KH.ký Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khuôn viên. Đồng thời, ô.Tr.cũng giao nhà cho ông Khôi, b.NHg.sử dụng. Năm 2002, ô.Tr.đã tự ý mang đồ đạc vào để tại 02 gian nhà cấp 4 của b.NHg.và hai bên xảy ra tranh chấp. B.NHg.đã khởi kiện đòi nhà đối với ô.Tr.nhưng sau đó đã rút đơn khởi kiện để hai bên hòa giải.

- Tháng 10/2017 Ông H.N.Tr. khởi kiện yêu cầu hủy Giấy bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất trong khuôn viên đề ngày 12.12.1999; Giấy giao quyền sử dụng nhà đất ngày 8.9.1999; Bản khai chuyển dịch quyền sở hữu nhà và công trình gắn liền với quyền sử dụng đất trong khuôn viên” ngày 03.7.1998. Do vậy, xác định quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở.

Về Hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng, xét thấy: Giữa các bên tồn tại 03 văn bản gồm: Bản khai chuyển dịch quyền sở hữu nhà và công trình gắn liền với quyền sử dụng đất trong khuôn viên” ngày 03.7.1998; Giấy giao quyền sử dụng đất đề ngày 08.9.1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L.Thg. và Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khuôn viên đề ngày 12.12.1999.

+ Về hình thức: Bản khai chuyển dịch quyền sở hữu nhà và công trình gắn liền với quyền sử dụng đất trong khuôn viên” ngày 03.7.1998, có chữ ký của ông H.N.Tr. và bà H.T.NHg.. Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khuôn viên đề ngày 12.12.1999, có chữ ký của ông H.N.Tr., người làm chứng là ông Nguyễn Cao Thượng, cả hai văn bản trên không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Giấy giao quyền sử dụng đất đề ngày 08.9.1999 có chữ ký của ông H.N.Tr., bà H.T.NHg. và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L.Thg., quận Đ.Đ., thành phố H.N..

Theo quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự 1995, việc chuyển quyền sử dụng đất phải thông qua hợp đồng, có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Điều 31 Luật đất đai quy định: thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Việc các bên chỉ dừng lại ở việc viết tay, chưa làm thủ tục tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng.

+ Về nội dung của hợp đồng: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông H.N.Tr., bà H.T.NHg. và ông T.V.KH.có năng lực hành vi dân sự. Các văn bản trên ông H.N.Tr. đều xác nhận chữ ký là của ông nhưng ông cho rằng, giữa ông và bà H.T.NHg. thực tế không tồn tại giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất. Do ông vay tiền b.NHg.nhiều lần và để đảm bảo cho các khoản vay này, b.NHg.đã nhiều lần yêu cầu ông viết các giấy chuyển nhượng nhà đất như trên. Về phía b.NHg.xác nhận việc ông H.N.Tr. nhiều lần vay tiền của bà nhưng cho rằng: do không có tiền để trả nên ông H.N.Tr. đã viết giấy chuyển nhượng nhà đất cho bà. Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngoài 03 giấy tờ có nội dung chuyển nhượng như trên, các đương sự không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác. Xét Bản khai chuyển dịch quyền sở hữu nhà và công trình gắn liền với quyền sử dụng đất trong khuôn viên” ngày 03.7.1998. Nội dung văn bản có đề cập đến việc hai bên chuyển nhượng thửa đất với giá 200.000.000 đồng; Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khuôn viên đề ngày 12.12.1999, có chữ ký của ông H.N.Tr., không có chữ ký của b.NHg.và ô.KH.là bên mua; giá tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; Giấy giao quyền sử

dụng đất đề ngày 08.9.1999 có chữ ký của ông H.N.Tr., bà H.T.NHg. và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L.Thg., quận Đ.Đ., thành phố H.N..

Lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án không thống nhất về việc có chuyển nhượng hay không chuyển nhượng. Tuy nhiên, các bên đương sự đều xác nhận, trong thời gian từ năm 1992 đến năm 1999, ông H.N.Tr. đã nhiều lần vay tiền của bà H.T.NHg. và bà H.T.NHg. là người đã đưa tiền để ông H.N.Tr. thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo hồ sơ thi hành án số 107/10-12-1998 của Đội thi hành án quận Đ.Đ., ngày 8.9.1999 Đội thi hành án đã có quyết định hủy bỏ lệnh phong tỏa tài sản. Cùng ngày, ông H.N.Tr. đã có văn bản chuyển giao nhà đất trên cho bà H.T.NHg.. Sau đó, ô.Tr.đã giao nhà cho b.NHg.quản lý, b.NHg.đã sửa chữa, tôn tạo, xây tường bao và xây dựng thêm một dãy nhà tạm để cho sinh viên thuê. Như vậy, trên cơ sở các tài liệu và lời khai của các đương sự, có cơ sở xác định: Việc chuyển nhượng giữa các bên là có thật, b.NHg.đã được ô.Tr.chuyển giao tài sản và b.NHg.đã thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng đối với tài sản nhận chuyển nhượng từ ông Trợ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: giao dịch được thực hiện trên cơ sở ông H.N.Tr. đang rơi vào hoàn cảnh khó khăn, vay tiền của chính b.NHg.là chủ nợ, thời điểm giao nhà, cơ quan thi hành án đang có lệnh phong tỏa tài sản. Do vậy, việc lợi dụng hoàn cảnh khó khăn của một bên để buộc ký hợp đồng thể hiện sự không hoàn toàn tự nguyện của bên có nghĩa vụ, vi phạm nguyên tắc tự nguyện của giao dịch quy định tại khoản 3 Điều 131 Bộ luật dân sự. Nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa chính xác vì việc ô.Tr.lâm vào hoàn cảnh khó khăn không phải do b.NHg.gây ra. Việc các bên giao dịch chuyển nhượng nhà đất thể hiện b.NHg.giúp đỡ khó khăn cho ông Trợ, bản thân ô.Tr.thể hiện ý chí tự nguyện bán nhà, đất cho b.NHg.từ ngày 03.7.1998 bằng Bản khai chuyển dịch quyền sở hữu nhà và công trình gắn liền với quyền sử dụng đất trong khuôn viên, Giấy giao quyền sử dụng đất đề ngày 08.9.1999 có xác nhận của UBND phường L.Thg. và Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khuôn viên đề ngày 12.12.1999. Sau khi bán nhà, đất cho b.NHg.thì từ năm 1999 ô.Tr.đã giao toàn bộ nhà, đất cho b.NHg.sử dụng đến năm 2002 ô.Tr.về để đồ đạc tại 02 gian nhà cấp 4 trong khu nhà đất ông đã giao cho b.NHg.quản lý nên b.NHg.đã khởi kiện đòi nhà tại Tòa án sau đó bà đã rút đơn khởi kiện để anh em tự hòa giải với nhau. Và từ đó cho đến nay b.NHg.quản lý và sử dụng toàn bộ nhà đất.

Năm 1999 Tài sản là nhà đất trên bị phong tỏa để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông Trợ, thì b.NHg.đã trả khoản tiền phải thi hành án của ô.Tr.và ngày 08/9/1999 Đội Thi hành án quận Đ.Đ. đã có quyết định hủy bỏ lệnh phong tỏa tài sản. Tại Biên

bản giải quyết thi hành án ngày 30/8/1999 (bút lục 73) bà H.T.NHg. trình bày thể hiện tài sản bị phong tỏa thì b.NHg.đã nhận chuyển nhượng của ông Trơ: « Vừa qua tôi được biết đội Thi hành án quận Đ.Đ. đã có lệnh phong tỏa tài sản số 19 ngày 12/8/1999 đối với nhà đất tại 16 tổ 2 L.Thg. của anh H.N.Tr. cấm mua bán chuyển dịch tặng cho dưới mọi hình thức....Về nhà đất tại 16 tổ 2 L.Thg. thực tế tôi đã mua lại nhà đất tại 16 tổ 2 L.Thg. của anh Trơ (có bản khai chuyển dịch quyền sở hữu nhà đất) đã có chữ ký xác nhận của anh Trơ và tôi cùng thống nhất giá chuyển quyền sở hữu, sử dụng nhưng chưa được xác nhận của chính quyền địa phương ». Sau khi b.NHg.phải trả khoản tiền phải thi hành án của ông Trơ, Đội thi hành án quận Đ.Đ., H.N.đã ban hành quyết định hủy bỏ lệnh phong tỏa tài sản, cùng ngày 08/9/1999 b.NHg.và ô.Tr.lập Giấy giao quyền sử dụng nhà đất cùng ngày 8/9/1999 tại UBND phường L.Thg., có nội dung : « Tôi đồng ý giao quyền sử dụng nhà đất cho em gái tôi là H.T.NHg. với diện tích 177m² kể trên, từ ngày 10/9/1999 em gái tôi H.T.NHg. ở 72 tổ 4 L.Thg. được toàn quyền sử dụng mảnh đất trên. Kính xin UBND Phường L.Thg. chứng giám cho tôi được giao quyền sử dụng đất cho em gái tôi. Giấy này làm thành 03 bản : 1 bản tôi H.N.Tr. người chủ giao đất giữ. 01 bản H.T.NHg. người được sử dụng đất giữ. 01 bản lưu tại phòng địa chính của phường giữ » Chủ giao đất ký tên H.N.Tr.. Người được nhận đất ký tên H.T.NHg.. Chứng nhận của UBND phường L.Thg.: Ông H.N.Tr. và bà H.T.NHg. có hộ khẩu thường trú tại phường L.Thg. đã ký giấy giao quyền tại trụ sở UBND phường. H.N., ngày 8/9/1999, thay mặt UBND phường chủ tịch Phạm Thị Diệp ký và đóng dấu. Như vậy, với nội dung của Giấy giao quyền sử dụng đất này thể hiện ô.Tr.đồng ý giao quyền sử dụng nhà đất cho bà H.T.NHg. kể từ ngày 10/9/1999 được toàn quyền sử dụng mảnh đất trên là phù hợp với Điều 705 của Bộ luật dân sự 1995 : Người sử dụng đất (gọi là bên chuyển quyền sử dụng đất) chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng (gọi là bên nhận quyền sử dụng đất). Đến ngày 12/12/1999 ông H.N.Tr. viết giấy bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất trong khuôn viên cho vợ chồng ông T.V.KH.và bà H.T.NHg. với giá tiền 500.000.000 đồng. Như vậy, thể hiện việc chuyển nhượng nhà đất của ô.Tr.cho b.NHg.là một quá trình và hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, ô.Tr.đã giao nhà đất cho b.NHg.sử dụng, việc giao nhà đất này còn được chứng thực của UBND phường L.Thg. năm 1999.

Đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng và đến nay, các đương sự xác nhận chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Mặc dù, việc chuyển nhượng nhà đất của ô.Tr.cho b.NHg.có vi phạm về hình thức của hợp đồng nhưng việc giao kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia giao

kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội, các bên tham gia đều có đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và ô.Tr.đã giao nhà và đất chuyển nhượng cho b.NHg.toàn quyền sử dụng và thực tế từ năm 1999 đến nay b.NHg.đã sử dụng toàn bộ nhà đất, sửa chữa, cải tạo xây mới và cho thuê nhà cũng như thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, ô.Tr.cũng không phản đối và b.NHg.cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ tiểu mục 2.3; mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H.N.Tr. và bà H.T.NHg.. Tòa án cấp sơ thẩm xác định là hợp đồng vô hiệu là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy cần chấp nhận kháng cáo của bà H.T.NHg..

Về kháng cáo của ông H.N.Tr.: « xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu đối với ông 50% là không đúng”. Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và b.NHg.nên không xem xét về lỗi vô hiệu của hợp đồng nên kháng cáo của ông không được chấp nhận. Về kháng cáo ông là trường hợp người cao tuổi được được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ông thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Từ những căn cứ trên chấp nhận một phần kháng cáo của của ông H.N.Tr., chấp nhận kháng cáo của bà H.T.NHg. sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Đ.Đ..

Phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N.tại phiên toà không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí: B.NHg.và ô.Tr.là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Tòa án nhân dân quận Đ.Đ. đã quyết định miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông H.N.Tr..

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, 691, 705, 706, 707 Bộ luật dân sự 1995; Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và điểm d khoản 1.3 Điều 1 Mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

Tuyên xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS – ST ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ.Đ., cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.N.Tr. đối với bà H.T.NHg..
2. Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông H.N.Tr. và bà H.T.NHg., ông T.V.KH.là giao dịch dân sự không bị vô hiệu. Xác định các văn bản liên quan đến giao dịch dân sự gồm: Giấy giao quyền sử dụng đất đề ngày 08.9.1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L.Thg. và Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khuôn viên đề ngày 12.12.1999; Bản khai chuyển dịch quyền sở hữu nhà và công trình gắn liền với quyền sử dụng đất trong khuôn viên” ngày 03.7.1998 có hiệu lực.
3. Các đương sự, bà H.T.NHg. và các thừa kế của ông T.V.KH.là anh T.T.P. và chị T.T.H. có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
4. Bà H.T.NHg. và các thừa kế của ông T.V.KH.là anh T.T.P. và chị T.T.H. được quyền sử dụng đất, nhà và công trình gắn liền với đất tại tại số 16, tổ 2 phường L.Thg., quận Đ.Đ., nay là số 19 tổ 14 phường L.Thg., quận Đ.Đ., thành phố H.N..
5. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.
6. Về án phí: Hoàn trả cho ông H.N.Tr. 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006308 ngày 19/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ.Đ..

Hoàn trả bà H.T.NHg. 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008072 ngày 13/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ.Đ..

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP H.N.;
- TAND quận Đ.Đ.;
- Chi cục THADS Quận Đ.Đ.;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Mai Tiến Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

