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

Bản án số: 289/2018/DS-PT
Ngày: 17/7/2018
V/v: Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và hủy GCNQSDĐ.

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 Ngô Anh Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Thu;

Ông Võ Hồng Sơn.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Nga, Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuý, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2017, do có kháng cáo của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4143/2018/QĐ-PT ngày 03/7/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội; giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn*:**

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1971;

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Xuân D; địa chỉ: Phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai; có mặt.

**** Bị đơn*:**

1. Ông Hà Trung Đ1, sinh năm 1956;

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai; đều vắng mặt.

3. Bà Vương Thị S; địa chỉ: Phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Bà Nguyễn Thị D1; địa chỉ: Phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai; địa chỉ: phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang M – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Vi H- Chức vụ: Phó Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng công chứng số 2 – Nay là Văn phòng công chứng Lê H; địa chỉ: phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng Th – Trưởng văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều trình bày: Ngày 25/11/1999 ông Nguyễn Văn Đ mua một thửa đất tại tổ 18, phường D, thành phố L của ông Đỗ Ngọc G, chiều rộng 4,5m chiều sâu 20m với giá 2.700.000đ, ông Giám đã nhận tiền và bàn giao đất trên thực địa cho ông Đ quản lý và sử dụng. Khi mua bán hai bên có viết giấy tay mua bán với nhau do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng qua công chứng. Thửa đất này vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị X (Sau đây gọi tắt là XĐ) đều thừa nhận đó là tài sản chung của vợ chồng. Đến năm 2004 vợ chồng XĐ có dựng 01 căn nhà gỗ tạm lợp Prôxi măng trên diện tích đất mua để ở và đằng sau có xây dựng khu công trình phụ bao gồm nhà vệ sinh, nhà tắm. Ông bà XĐ đã ở và là người nộp thuế đất từ năm 2004 đến nay. Đến năm 2005 Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Lào Cai có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân cư có đất ở ổn định, nhưng tại thời điểm đó quy định hộ gia đình phải có hộ khẩu tại Lào Cai thì mới đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm năm 2005 ông bà XĐ chỉ có sổ tạm trú, không có hộ khẩu

thường trú nên không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chơi thân với bà Trần Thị L có hộ khẩu thường trú tại tổ 17, phường D, thành phố L và coi nhau như chị em trong gia đình nên vợ chồng ông bà XĐ có nhờ bà Trần Thị L đứng tên và làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà XĐ có thỏa thuận trả công cho bà L 10.000.000đ. Khi đi nộp thuế trước bạ bà Nguyễn Thị X cùng bà Trần Thị L đi nộp tiền thuế cấp đất là 39.600.000đ, số tiền này là của vợ chồng ông bà XĐ. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà XĐ không thấy bà Trần Thị L trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà XĐ có sang đòi nhiều lần thì bà L nói đang thế chấp ngân hàng để vay tiền khi nào trả hết ngân hàng thì bà L sẽ trả cho ông bà XĐ. Đến năm 2007 bà Trần Thị L mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho vợ chồng ông bà XĐ. Năm 2008 ông Đ nhờ bà Trần Thị L thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngân hàng để vay số tiền 40.000.000đ, lý do nhờ bà L là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà Trần Thị L ông bà XĐ vẫn chưa làm thủ tục sang tên ông bà XĐ. Khi ông bà XĐ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L có ông Nguyễn Thế T lúc đó cũng ngồi chơi ở nhà ông bà XĐ, ông T chứng kiến toàn bộ nội dung sự việc ông bà XĐ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L.

Số tiền 40.000.000đ bà L vay hộ vợ chồng ông bà XĐ hàng tháng ông bà XĐ đều đưa cho bà L để bà L trả ngân hàng tiền lãi theo lãi suất cho vay của ngân hàng vào thời điểm đó. Đến giữa năm 2009 ông bà XĐ có sang đưa cho bà Trần Thị L 20.000.000đ để bà L trả ngân hàng, năm 2010 ông bà XĐ có gọi điện thoại cho bà Trần Thị L để trả nốt số tiền 20.000.000đ thì bà L có nói là "Ừ em cứ trả cho chị đi rồi chị trả bìa đỏ cho em" nhưng sau đó mãi vẫn không liên lạc được với bà L. Cũng trong năm 2010 bà Trần Thị L có gặp vợ chồng ông bà XĐ và nói với ông bà XĐ là đã bán đất nhưng ông bà XĐ không nghĩ là bà L lại bán đất của mình, mãi đến khi bà Vương Thị S đến đòi đất và Công an tỉnh Lào Cai có giấy mời ông bà XĐ lên làm việc về việc bà Vương Thị S đòi lại nhà đất thì ông bà XĐ mới biết việc bà Trần Thị L đã bán thửa đất của ông bà XĐ cho bà Vương Thị S. Vì vậy các nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố văn bản Công chứng số 389, Quyển số 01.TP/CC- SCC/HĐGD ngày 14/6/2010 của văn phòng công chứng số 2 do công chứng viên Lê Thị H1 ký; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 14/6/2010 được ký kết giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ1 bên nhận chuyển nhượng bà Vương Thị S vô hiệu; và công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông bà XĐ.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X có bổ sung yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 735385, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00298 do UBND thành phố L cấp ngày 29/12/2010 mang tên bà Vương Thị S.

Tại các lời khai bị đơn ông Trần Trung Đ2 và bà Trần Thị L (Sau đây gọi tắt là ông bà LĐ) đều trình bày: Vào khoảng năm 2001 đến năm 2002 bà L không nhớ chính xác, vợ chồng ông bà L Đức có mua của ông Nguyễn Văn Đ một thửa đất có diện tích là 90m^2 tại tổ 18, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai với giá là 10.000.000đ thửa đất này bà L cũng biết là ông Đ mua của ông Đỗ Ngọc G, do ông bà XĐ là em kết nghĩa với bà Trần Thị L cho nên khi mua bán hai bên đã không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau mua bán xong ông Đ có đưa lại cho bà L giấy mua bán đất giữa ông Đ và ông Giám. Lúc đó vợ chồng ông bà XĐ không có nhà ở nên bà Trần Thị L có cho vợ chồng ông bà XĐ mượn lại đất dựng nhà tạm để ở. Đến năm 2005 nhà nước có thông báo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân cư nên bà Trần Thị L đã đi xin xác nhận của tổ dân phố, khi bà L đi đến nhà bà tổ trưởng để xin xác nhận bà tổ trưởng tổ dân phố đi vắng không có nhà nên bà L đã sang nhà tổ phó là ông Trần Thế Th nhờ xác nhận và được ông Th xác nhận. Sau khi xin được xác nhận bà Trần Thị L đi nộp thuế đất số tiền là 39.600.000đ. Khi vợ chồng XĐ mượn đất để làm nhà ở thì bà L có nói với ông Đ là "Em ở thì em phải nộp thuế đất". Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng vài tháng bà L có mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp vào ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn để vay số tiền 70.000.000đ, sau khi trả hết ngân hàng số tiền vay bà L đã lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Đến năm 2008 ông bà XĐ có sang nhờ bà L thế chấp bìa đỏ vào ngân hàng để vay hộ ông bà XĐ số tiền là 40.000.000đ, trước khi làm thủ tục vay ngân hàng bà L có sang nhà vợ chồng ông bà XĐ và có gặp cả ông Nguyễn Thế T ở đó, bà L có hỏi vợ chồng ông bà XĐ là "Vay bao nhiêu tiền" ông Đ có nói là vay 40.000.000đ. Sau đó bà L làm thủ tục thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh C để vay số tiền là 70.000.000đ rồi đưa cho ông bà XĐ vay lại số tiền là 40.000.000đ và bảo ông bà XĐ phải trả lãi của số tiền vay 40.000.000đ theo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm vay. Năm 2009 ông bà XĐ có đưa cho bà L số tiền là 20.000.000đ để trả ngân hàng. Năm 2010 ông Đ có gọi điện thoại cho bà L nhưng bà L không nghe máy, sau đó bà L có gặp vợ chồng ông Đ ở quán nước bà L có nói là "Tiền vay thì em trả cho chị còn đất của chị, chị bán rồi" bà L cũng không nói cho vợ chồng ông bà XĐ biết việc bà L đã bán cả nhà và đất. Tháng 4 năm 2010 ông Đ, bà L đã bán

thửa đất và nhà trên đất phường D cho bà Vương Thị S, đến tháng 6/2010 hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại văn phòng công chứng số 2 tỉnh Lào Cai do công chứng viên Lê Thị H1 ký. Đến nay ông bà XĐ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông Đ và bà S và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là không đúng. Bà L, ông Đ cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và bà Vương Thị S là hoàn toàn hợp pháp đầy đủ đúng trình tự quy định của pháp luật. Ông bà xác định ngôi nhà dựng trên mảnh đất ở tại số nhà 287, tổ 18, phường D là do vợ chồng ông bà XĐ xây dựng nhưng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng luôn cả ngôi nhà trên đất vì ông bà XĐ còn nợ ông bà 20.000.000đ nên ông bà làm thủ tục chuyển nhượng luôn cả ngôi nhà.

Trong bản tự khai, biên bản đối chất bị đơn bà Vương Thị S trình bày: Vào tháng 5/2010 bà Vương Thị S có thỏa thuận mua của vợ chồng ông Hà Trung Đ1 và bà Trần Thị L mảnh đất ở tại số nhà 287, đường Lương Khánh Thiện, tổ 18, phường D, thành phố L với giá là 400.000.000đ đến tháng 6/2010 bà S cùng vợ chồng ông Đ bà L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng Công chứng số 2 tỉnh Lào Cai. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong bà Vương Thị S cùng bà Trần Thị L có đến báo cho vợ chồng ông bà XĐ biết để chuyển đi, bà S đã pho to một bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đưa cho ông Đ mục đích để ông Đ biết và chuyển đi. Đến tháng 8/2010 bà S có đến yêu cầu ông Đ chuyển đi, ông Đ có nói với bà S "Do tôi và chị Lý có một số vấn đề chưa giải quyết được nên xin được ở lại một thời gian" bà S đã đồng ý. Đến tháng 12/2010 bà S có đến yêu cầu ông bà XĐ trả nhà đất và bà S có mời cả tổ dân phố đến nhưng ông bà XĐ không trả nhà đất cho bà S, do vậy bà Vương Thị S đã làm đơn đề nghị lên Công an tỉnh Lào Cai để giải quyết sau đó bà S có khởi kiện ra Tòa về việc kiện đòi tài sản nhưng vụ án chưa được giải quyết. Khi mua mảnh đất ở số nhà 287, đường Lương Khánh Thiện, tổ 18, phường D bà S đã biết ngôi nhà dựng trên mảnh đất đó là của vợ chồng ông bà XĐ, nhưng vì bà Trần Thị L có nói với bà S là sẽ chịu trách nhiệm thỏa thuận với ông bà XĐ sau. Vì vậy trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà Vương Thị S cho rằng ông bà XĐ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tuyên bố văn bản Công chứng vô hiệu là không có căn cứ nên không nhất trí, đề nghị Tòa án xử bác đơn khởi kiện của ông bà XĐ.

Trong bản tự khai của người đại diện Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Lào Cai trình bày: Ngày 14/6/2010 văn phòng tiếp nhận phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ1 địa chỉ tổ 17, phường D, thành phố L bên nhận chuyển nhượng bà Vương Thị S địa chỉ tổ 14, phường C, thành phố L, chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 507156 do UBND thành phố L cấp ngày 23/5/2005. Tên người sử dụng là Trần Thị L, Hà Trung Đ1. Sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do công chứng viên Lê Thị H1 công chứng đối chiếu với quy định của pháp luật, văn phòng công chứng thấy về thủ tục trình tự công chứng công chứng viên đã thực hiện tuân thủ theo quy định của pháp luật về công chứng. Việc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị X đề nghị Tòa án nhân dân thành phố L tuyên bố văn bản công chứng số 389, Quyển 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/06/2010 của văn phòng công chứng số 2 tỉnh Lào Cai do công chứng viên Lê Thị H1 ký là vô hiệu với lý do tài sản là nhà và đất là của ông bà XĐ là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai của người đại diện của Ủy ban nhân dân thành phố L có ý kiến: Ngày 29/12/2010 UBND thành phố L có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 735385 cho bà Vương Thị S do bà Vương Thị S làm nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị L và ông Hà Trung Đ1, có Hợp đồng chuyển nhượng được Công chứng chứng thực theo quy định. Bà S đã thực hiện đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước. Này ông bà Đăng Xuân đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 735385 do UBND thành phố L cấp ngày 29/12/2010 mang tên bà Vương Thị S, đề nghị Tòa án xem xét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã áp dụng: Điều 122, 127, 128, 137 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 4 Điều 35; Điều 36 - Luật công chứng năm 2006; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X.

Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 389 Quyển số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 14/06/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 14/06/2010 được ký kết giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ1 và bên nhận chuyển nhượng bà Vương Thị S là vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 735385, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00298 của UBND thành phố L cấp ngày 29/12/2010 mang tên bà Vương Thị S.

3. Công nhận thửa đất có diện tích 90m2 tại tổ 18, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai (Thửa số 147, tờ bản đồ P7-9) là tài sản chung của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự, hành chính sơ thẩm, được hoàn trả 400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lại thu tạm ứng án phí số 06451 ngày 28/10/2015 và số 0009602 ngày 07/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

Ông Hà Trung Đ1, bà Trần Thị L, bà Vương Thị S phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ủy ban nhân dân thành phố L phải chịu 200.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Ngoài ra, Toà án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/7/2017, bị đơn bà Vương Thị S và bị đơn ông Hà Đức Trung, bà Trần Thị L đều có đơn kháng cáo toàn bộ bản án với lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa họ với nhau đều đúng theo qui định của pháp luật.

Ngày 31/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng số 02 tỉnh Lào Cai có đơn kháng cáo với nội dung: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ1 với bên nhận chuyển nhượng bà Vương Thị S về hình thức và nội dung cũng như trình tự, thủ tục công chứng là đúng theo qui định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn bà Vương Thị S và người đại diện của bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Văn phòng công chứng Lê Hiền có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Các đương sự đều thừa

nhận nguồn gốc thửa đất 90 m^2 tại số 287 đường Lương Khánh Thiện, tổ 18, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai là của ông Đỗ Ngọc G đã chuyển nhượng cho ông Đ bà Xuân, sau đó ông Đ có xây dựng nhà gỗ tạm để ở. Bà L cho rằng nhận chuyển nhượng của ông Đ nhưng không xuất trình được tài liệu nào để chứng minh, chỉ bằng miệng. Sau đó ông bà XĐ có nhờ bà L đi làm thủ tục xin cấp đất và đứng tên hộ trong GCNQSDĐ; vấn đề này phù hợp với lời khai của các nhân chứng như bà Mến, chị Thanh và ông Th. Như vật có căn cứ xác định diện tích đất và tài sản trên đất là của vợ chồng ông Đ bà Xuân. Tuy nhiên, sau đó, vợ chồng bà L ông Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Vương Thị S, được Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Lào Cai chứng thực và bà S đã làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cho bà S. Điều này là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa hôm nay, các bị đơn không xuất trình được tài liệu nào khác để chứng minh diện tích đất hợp pháp của bà L. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo về nội dung này. Tại phiên toà sơ thẩm, các đương sự không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của, tuy nhiên, cấp sơ thẩm không giải thích cụ thể cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên văn bản công chứng và hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu. Đề nghị này là hợp lý, cần giải quyết trong cùng một vụ án để triệt để, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ1, bà Vương Thị S; căn cứ khoản 3 Điều 338 BLTTDS, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận thấy Toà án cấp sơ thẩm xác định các nội dung sau đây có cơ sở:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hà Trung Đ1, bà Trần Thị L và bà Vương Thị S:

- *Về* hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng *đất* và *tài* sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Hà Trung Đ1, bà Trần Thị L và bà Vương Thị S và được công chứng viên Lê Thị H1 ký công chứng thể hiện qua văn bản công chứng số 389, Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2010 của Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Lào Cai.

- *Về* nội dung*:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng *đất* và *tài* sản gắn liền với đất giữa ông Hà Trung Đ1, bà Trần Thị L và bà Vương Thị S giao kết với nội dung ông Hà Trung Đ1, bà Trần Thị L chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ 18, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai cho bà Vương Thị S.

- Xét về nguồn gốc đất và tài sản trên đất cho thấy: Thửa đất trên ông Nguyễn Văn Đ mua của ông Đỗ Ngọc G vào ngày 25/11/1999, đất có diện tích 90m^2 (chiều rộng 4,5m, chiều sâu 20m) với giá là 2.700.000đ. Khi mua bán hai bên có lập giấy mua bán viết tay với nhau (Bút lục số 94 và 95). Năm 2004 vợ chồng ông bà XĐ có dựng căn nhà gỗ lợp Proximăng tường xây bao quanh và đằng sau có xây dựng khu công trình phụ bao gồm nhà vệ sinh, nhà tắm. Từ khi mua đất đến nay ông bà XĐ vẫn đang là người quản lý, sử dụng và nộp thuế đất. Năm 2005 Uỷ ban nhân dân tỉnh Lào Cai có chủ trương cấp đất ở cho các hộ dân cư có đất ở ổn định, nhưng tại thời điểm đó quy định hộ gia đình phải có hộ khẩu tại Lào Cai thì mới đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chơi thân với bà Trần Thị L và coi nhau như anh chị em trong gia đình nên vợ chồng ông bà XĐ đã nhờ bà Trần Thị L đứng tên và làm thủ tục xin cấp đất và trả công cho bà Trần Thị L là 10.000.000 đồng. Bà Trần Thị L đã đi xin xác nhận của ông Trần Thế Th là tổ phó tổ dân phố phường D, thành phố L.

- Tại bản tự khai và biên bản đối chất ông Trần Thế Th đều khai: Khi bà Trần Thị L đến gặp ông xin xác nhận thì bà L nói là bà L có thằng em mua đất ở tại tổ 18 nhưng không có hộ khẩu nên bà L nhờ ông Th xác nhận để bà L đi làm giấy chứng nhận hộ, chứ bà L không nói là bà L mua đất của vợ chồng ông bà XĐ (Bút lục số 162 và 176).

Sau khi đã nhờ bà L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, vợ chồng ông bà XĐ không thấy bà L trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà XĐ có sang đòi nhiều lần thì bà L nói là đã mang đi thế chấp vào ngân hàng để vay tiền khi nào trả hết tiền ngân hàng thì bà L sẽ đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang trả cho ông bà XĐ. Năm 2007, bà L đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang trả cho ông bà XĐ. Năm 2008, ông Đ có nhờ bà Trần Thị L thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngân hàng để vay số tiền 40.000.000đ, lý do ông bà XĐ nhờ bà L vay ngân hàng là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên vợ chồng bà Trần Thị L, Hà Trung Đ1. Khi bà Trần Thị L sang nhà ông bà XĐ thì có gặp ông Nguyễn Thế T đang ngồi chơi tại nhà ông bà XĐ, ông T là người chứng kiến việc bà L sang nhà ông bà XĐ và bà L có hỏi ông Đ là vay bao nhiêu ông Đ nói vay

40.000.000đ, sau đó ông Đ có nói với bà Xuân vào lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để đưa cho bà L, bà Xuân có nói với ông Đ là bảo bà L viết cho cái giấy giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì giấy chứng nhận đó vẫn còn mang tên bà L, khi đó ông Đ và ông T có nói với bà Xuân là "Chỗ chị em với nhau không việc gì đâu cứ đưa cho chị Lý đi vay hộ cho" (Bút lục 81 đến 128; 134; 135; 162; 176; 178).

- Ngoài ra, các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án là lời khai của những người là hàng xóm gần nhà đất đang tranh chấp tại tổ 17, phường D thành phố L đều xác định nhà đất trên là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị X, ông bà Đăng Xuân đã sử dụng đất ổn định từ năm 2004 đến nay.

- Theo lời khai của bà Trần Thị L cũng như tại bút lục 78 biên bản đối chất bà Trần Thị L khai: Thửa đất trên là do bà mua lại đất của ông Đ vào khoảng năm 2001 và 2002, khi mua hai bên không lập văn bản giấy tờ mua bán gì, ông Đ có đưa lại giấy tờ mua bán đất giữa ông Đ và ông Giám cho bà L. Sau đó bà đã đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/6/2010 bà Trần Thị L, *ông Hà Trung Đ1 bán thửa đất trên cho bà Vương Thị S và được công chứng viên Lê Thị H1 - Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh Lào Cai công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, quá trình thu thập chứng cứ, Giấy chuyển nhượng đất giữa ông Đỗ Ngọc G và ông Nguyễn Văn Đ là do ông Đ vẫn quản lý, ngày 19/01/2016 ông Đ đã giao nộp cho Tòa án (B*út lục số *81).*

- Căn cứ vào lời khai của các đương sự, người làm chứng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định thửa đất và tài sản trên đất mà bà L, ông Đ chuyển nhượng cho bà S thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X. Việc ông Hà Trung Đ1, bà Trần Thị L tự ý chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Vương Thị S mà không được sự đồng ý của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X là vi phạm pháp luật được quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005. Vì vậy, ông Đ, bà Xuân khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 389 Quyển số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/06/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 14/06/2010 được ký kết giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ1 và bên nhận chuyển nhượng bà Vương Thị S vô hiệu là có căn cứ, cần chấp nhận. Về *hậu quả pháp lý của việc tuyên bố văn bản công chứng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Theo quy*

định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005:

" 1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường."

*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 14/6/2010 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ1 và bên nhận chuyển nhượng bà Vương Thị S vô hiệu, theo đó không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thì bà Vương Thị S đã giao cho bà L, ông Đ 200.000.000 đồng, vì vậy khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, bà L, ông Đ có trách nhiệm trả lại cho bà S số tiền đã nhận. Tuy nh*iên, tr*ong vụ án này* bà Vương Thị S *không có yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.*

Hội đồng phúc thẩm thấy nhận định nêu trên của Toà án cấp sơ thẩm về việc bà Vương Thị S *không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có cơ sở. Vì tại phiên toà sơ thẩm ngày 21/7/2017 khi chủ toạ hỏi đại diện của các bị đơn về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng đại diện của các bị đơn cho rằng không đồng ý huỷ hợp đồng nên không có ý kiến về việc giải quyết hậu quả. Việc Toà án cấp sơ thẩm nhận định như trên phù hợp với mục 2, phần III văn bản số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của TANDTC giải đáp một số vấn đề vướng mắc về nghiệp vụ: các đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Toà án tuyên bố đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.*

Tại phiên toà hôm nay, đại diện cho bị đơn cũng như bà S đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng phúc thẩm thấy không có mặt của ông Hà Trung Đ1, bà Trần Thị L; hơn nữa nếu giải quyết luôn hậu quả của hợp đồng vô hiệu tại cấp phúc thẩm thì các đương sự không còn quyền kháng cáo. Nếu huỷ bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cũng không có căn cứ vì ở cấp sơ thẩm các đương sự này không yêu cầu (như phân tích ở đoạn trên). *Do đó, việc giải quyết hậu quả vô hiệu của* hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hà Trung Đ1, bà

Trần Thị L và bà Vương Thị S sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu ông Hà Trung Đ1, bà Trần Thị L và bà Vương Thị S có yêu cầu.

Từ việc nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn cũng như kháng cáo của Văn phòng công chứng Lê Hiền và không chấp nhận lập luận của đại diện Viện kiểm sát đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Lào Cai (Văn phòng công chứng Lê Hiền). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

[1.1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X.

Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 389 Quyển số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/06/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 14/06/2010 được ký kết giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ1 và bên nhận chuyển nhượng bà Vương Thị S là vô hiệu.

[1.2]. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 735385, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00298 của UBND thành phố L cấp ngày 29/12/2010 mang tên bà Vương Thị S.

[1.3]. Công nhận thửa đất có diện tích 90m^2 tại tổ 18, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai (Thửa số 147, tờ bản đồ P7-9) là tài sản chung của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X.

[2]. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Vương Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp tại biên lai số 0000145 ngày 15/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai).

- Bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp tại biên lai số 0004496 ngày 10/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai).

- Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Lào Cai (Văn phòng công chứng Lê Hiền) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp tại biên lai số 0000144 ngày 15/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án này có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- Cục THA dân sự tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Ngô Anh Dũng