TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 57/2022/DS-PT
Ngày 07 – 9 – 2022
V/v "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Ông Cao Văn Hiếu

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07-9-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2021/TLPT-DS ngày 01-12-2021 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 20-10-2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2022/QĐ-PT ngày 28-01-2022; Thông báo số 10/2022/TB-TA ngày 22-02-2022; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 38/2022/QĐ-PT ngày 16-3-2022, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 49/2022/QĐ-PT ngày 15-4-2022; Thông báo số 21/2022/TB-TA ngày 06-5-2022; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 01/2022/QĐ-PT ngày 31-5-2022; Thông báo số 75/2022/TB-TA ngày 28-7-2022; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 102/2022/QĐ-PT ngày 19-8-2022; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị L1**, sinh năm 1938; Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Kim Huệ - Cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý và Nhà nước thành phố Đà Nẵng; có mặt.

* *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Huỳnh K; sinh năm: 1991; Địa chỉ: Số 228 đường X, quận C, thành phố Đà Nẵng; theo Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 09-3-2022 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Bòng; có mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan:*

1. Bà Nguyễn Thị S; sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn S, xã K, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

2. Bà Nguyễn Thị N; sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

3. Ông Nguyễn H (Nguyễn Văn H); sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

4. Bà Nguyễn Thị L3; sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn D, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

5. Ông Nguyễn Văn M; sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

6. Ông Nguyễn Văn Đ; sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

7. Bà Nguyễn Thị Ánh N1; sinh năm 1985; Địa chỉ: K155/H150/04 đường N, tổ 67 phường O, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ánh N là: Bà Nguyễn Thị N; sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện H, thành phố Đà Nẵng; theo các Giấy uỷ quyền lập ngày 15-7-2019, 04-01-2021, 24-12-2020, 14-4-2021; có mặt.

8. Bà Nguyễn Thị L4; sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện H, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị C1; sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

10. Ông Trần Đình C2, sinh năm 1976; Địa chỉ: 79 đường L, phường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

11. Ủy Bn nhân dân xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

12. Ngân hàng N; Địa chỉ: Số 02 đường N, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê H1; Chức vụ: Giám đốc PGD N; Địa chỉ: Thôn J, xã N, huyện H2 Vang, thành phố Đà Nẵng; theo Quyết định ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27-12-2019 của Tổng Giám đốc và Giấy ủy quyền ngày 21-02-2022 của Giám đốc chi nhánh huyện H; có mặt.

* Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L2 - Bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - bà Trần Thị L1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 26X, 31X tờ bản đồ số 1X tại thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng là do bà Trần Thị L1 khai hoang vào năm 1976, năm 1977 bà đưa các con lên sinh sống, canh tác trồng trọt trên mảnh đất này.

Những người con của bà L1 gồm: Nguyễn B (chết cuối năm 2003, có vợ tên Lê Thị L5 và 3 đứa con của Nguyễn B gồm Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Ánh N1), Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị N, Nguyễn H, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị L, Nguyễn H2 (chết năm 1988).

Quá trình sử dụng đất hộ bà L1 có kê khai theo Chỉ thị 299/CT đối với thửa đất tạo lập trước năm 1980. Đến ngày 08-7-1996, hộ của bà được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sau đây viết tắt là GCNQSDĐ)* vào sổ số 003XX/QSDĐ/476/QĐ-UB, diện tích 3.524m^2, trong đó đất thổ cư 2.524m^2 thuộc thửa đất 26X tờ bản đồ số 1X tại thôn A, xã P. Bà L1 và 07 người con là những người trực tiếp canh tác, trồng trọt và sinh sống trên mảnh đất nêu trên từ năm 1977 cho đến khi được cấp GCNQSDĐ đất vào năm 1996. Quyền sử dụng thửa đất trên là của hộ gia đình bà L1 gồm bà L1 và các con của bà có tên nêu trên.

Năm 2003, bà được Nhà nước hỗ trợ xây nhà tình thương và con trai Nguyễn B là người đứng ra xây nhà, khi con gái Nguyễn Thị L2 uống thuốc tự tử thì được bà trực tiếp xuống bệnh viện chăm sóc và mang về cưu mang, sống cùng với bà. Bà L1 có hứa cho bà L2 miếng đất có diện tích 200m^2, nhưng khi làm hợp đồng tặng cho bà L2 đã tự ý làm Hợp đồng tặng cho diện tích 661m^2 là trái với ý chí của bà L1. Bà L1 tuổi già, không biết chữ, không hiểu biết pháp luật, bà L2 tự mang sổ đỏ đi làm rồi mang Hợp đồng tặng cho về cho bà ký tên, các con của bà L1 là Nguyễn Thị S, Nguyễn H, Nguyễn Thị L3 có ký vào Hợp đồng, Nguyễn Thị N và các con của Nguyễn B không biết và không ký.

Hợp đồng tặng cho ngày 01-3-2010 do UBND xã P chứng thực chỉ có một mình bà Trần Thị L1 đứng tên là bên tặng cho quyền sử dụng đất là không đúng chủ thể thực hiện giao dịch vì bà Trần Thị L1 chỉ là người đại diện đứng tên cho hộ bà Trần Thị L1 gồm có cá nhân bà L1 và các con bà L1 được nhà nước cấp GCNQSDĐ vào ngày 08-7-1996, mà theo quy định về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải là tất cả các thành viên trong

hộ gia đình ký kết chứ không phải cá nhân bà Trần Thị L1. Mặc khác bà Nguyễn Thị N cũng là thành viên của hộ bà Trần Thị L1 tại thời điểm kê khai quyền sử dụng đất vào năm 1980 và sau đó được cấp GCNQSDĐ, thể hiện ở giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của bà Nguyễn Thị N và chồng là Nguyễn Tấn H2 số 15/88 quyển số I do UBND xã Hòa Phú, Huyện Hòa Vang, tỉnh Quảng Nam- Đà Nẵng cấp ngày 09-02-1988 và giấy khai sinh của con bà N sinh năm 1988 đều xác định rõ hộ khẩu thường trú của bà N là thôn A, xã P, huyện H, ĐN. Như vậy có thể khẳng định: Bà Nguyễn Thị N là thành viên trong hộ của bà Nguyễn Thị L1 trước khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất được tạo lập trước năm 1980, nhưng trong hồ sơ tặng cho không có chữ ký của bà Nguyễn Thị N và các con của Nguyễn B.

Căn cứ Khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình thì *"Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý".* Một mình bà L1 đứng tên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không đủ căn cứ pháp lý của hợp đồng tặng cho, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên khác trong hộ gia đình trái với quy định của pháp luật tại Điều 109 BLDS về giao dịch dân sự đối với tài sản của hộ gia đình. Diện tích đất trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đúng với ý chí và nguyện vọng của bà Trần Thị L1, đã được bà L2 tự ý làm Hợp đồng tặng cho lừa dối cả nhà, cho đến năm 2018 bà L2 cắm biển bán đất thì bà L1 và các thành viên khác mới biết. Do đó, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 122, 127, 128, 137 của Bộ luật dân sự 2005 đề nghị Tòa án tuyên giao dịch giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, do bị lừa dối và buộc bà Nguyễn Thị L2 phải hoàn trả cho hộ bà Trần Thị L1 diện tích đất 661m^2.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà Nguyễn Thị L2 đã chuyển nhượng 200m^2 đất cho con gái là Nguyễn Thị L1 thửa đất số 508 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn Phòng công chứng An Phát công chứng số 1754 ngày 20-12-2011 và bà L1 đã được UBND huyện Hòa Vang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI2224XX, số vào sổ cấp GCN CH04XX ngày 11-01-2012.

Ngày 30-3-2012, bà Nguyễn Thị L1 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C1 diện tích 200m^2 đất ở theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn Phòng Công Chứng An Phát công chứng số 394 ngày 30-3-2012 và bà C1 đã được UBND huyện Hòa Vang cấp GCNQSDĐ số BI 0328XX ngày 19-4-2012.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, tháng 4-2020 bà L2 đã cố tình mang quyền sử dụng đất đang tranh chấp đi thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh H, phòng giao dịch O.

Nay, bà Trần Thị L1 đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã Hòa Phú

chứng thực ngày 01-3-2010 vô hiệu; buộc L2 trả lại diện tích đất 661m^2 tại thửa đất số 26X (nay là thửa 48X), tờ bản đố số 13 tọa lạc tại thôn A, xã P lại cho hộ bà L1; Hủy GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị L2 số BB 5196XX, số vào sổ cấp GCN số CH000XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 25-3-2010; hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị L4 số 1754 do Văn phòng Công chứng An Phát công chứng ngày 20-12-2011 và hủy GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị L4 số BI2224XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 11-01-2012; hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị L4 và bà Nguyễn Thị C1 số 394 do Văn phòng Công chứng An Phát công chứng ngày 30-3-2012 và hủy GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị C1 số BI 0328XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 19-4-2012; tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 27-4-2020 giữa Ngân hàng N chi nhánh H, phòng giao dịch O với bà Nguyễn Thị L2 vô hiệu. Sau khi Tòa án đo đạc thực tế diện tích đất bà L1 đang quản lý sử dụng là 821,6m^2, đối với phần dôi ra so với GCNQSD đất là 160,6m^2, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng cho bà L1.

** Tại bản trình bày ý kiến và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn - bà Nguyễn Thị L2 trình bày:*

Ngày 01-3-2010, tại UBND xã H mẹ bà là bà Trần Thị L1 đã ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 (bên A) và bà Nguyễn Thị L2 (bên B) trước mặt Chủ tịch UBND xã P, lúc này là ông Nguyễn Văn V. Tại thời điểm này lời chứng của Chủ tịch UBND xã P có nêu: "...

- Tại thời điểm chứng thực, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo Đ xã hội;

- Các bên giao kết hợp đồng này đã đọc và hiểu rõ nội dung ghi trong hợp đồng và thống nhất ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi.

.....".

Căn cứ hợp đồng tặng cho này, bà đã được UBND huyện Hòa Vang cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 6719XX, số vào sổ: CH143 ngày 19-01-2011. Gồm:

- Thửa đất số 48X, tờ bản đồ số 1X

- Địa chỉ: thôn A, xã P, huyện H, TP Đà Nẵng.

- Diện tích: 661m^2 sử dụng riêng; Mục đích sử dụng:

Đất ở tại nông thôn: 200m^2, đất trồng cây hằng năm khác: 461m^2.

- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất 661m^2.

Trong thời gian sống cùng bà L1 thì nhà nước cho tiền bà L1 xây nhà tình thương, lúc này bà cũng góp tiền xây nhà, sau đó bà bỏ thêm tiền để cơi nới

phần nhà dưới, sau khi làm nhà xong thì bà sống cùng bà L1 được khoảng 6-7 năm thì anh chị em trong nhà xào xáo. Khi bà tặng cho cho con gái tên Nguyễn Thị L1 200m^2, chuyển mục đích sử dụng S đất ở diện tích 398m^2, con gái là Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng 200m^2 này cho bà Nguyễn Thị C1, thời điểm bà C1 xây nhà thì bà cắm biển bán đất do tức mẹ và các anh chị em, thấy bà cắm biển bán đất nên mẹ bà và các anh chị em tranh chấp.

Nay mẹ của bà là Trần Thị L1 yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã Hòa Phú chứng thực ngày 01-3-2010 vô hiệu; buộc bà trả lại diện tích đất 661m^2 tại thửa đất số 48X, tờ bản đố số 1X tọa lạc tại thôn A, xã P; hủy GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị L2 số BB 5196XX, số vào sổ cấp GCN số CH0001XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 25-3-2010; hủy bỏ hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị L4 số 1754 do Văn phòng Công chứng An Phát công chứng ngày 20-12-2011 và hủy GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị L4 số BI2224XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 11-01-2012; hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị L4 và bà Nguyễn Thị C1 số 394 do Văn phòng Công chứng An Phát công chứng ngày 30-3-2012 và hủy GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị C1 số BI 0328XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 19-4-2012 thì bà không đồng ý, bà đề nghị Tòa án căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà bà L1 đã ký để công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà có mang quyền sử dụng đất đang tranh chấp đi thế chấp Ngân hàng N chi nhánh H, phòng giao dịch O, tuy nhiên GCNQSD đất này trước đây bà đã thế chấp vay vốn khi đến hạn bà không có điều kiện trả nên bà vay lại và tiếp tục thế chấp, do đó bà không đồng ý với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 27-4-2020 giữa Ngân hàng N chi nhánh H, phòng giao dịch O với bà Nguyễn Thị L2 vô hiệu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị N, đồng thời là Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ánh N1 trình bày:*

Tại thời điểm ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L2 thì bà (N) không ký vào Hợp đồng tặng cho, mặc dù bà là thành viên của hộ gia đình và khu đất này là do Nhà nước cấp cho hộ bà Trần Thị Liễu trong đó có cả phần của bà. Việc bà Nguyễn Thị L2 tự ý mang hồ sơ đi làm thủ tục tặng cho mà không có sự đồng ý của mẹ bà và tất cả các thành viên của hộ gia đình là trái với quy định của pháp luật nên bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Trần Thị L1.

Bà Nguyễn Thị L trình bày bổ sung: Khi đi đến UBND xã ký Hợp đồng tặng cho thì bà (L) chỉ đến một mình ký vào hợp đồng mà không có sự chứng thực của ai, bà (L) không đọc nội dung hợp đồng và bà (L) chỉ biết là mình ký xác nhận về việc bà L1 cho bà L2 200m^2 đất chứ bà (L) không ký tặng cho đất bà L2.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Đình C2 trình bày:* Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị Lài số 1754 do ông (C2) - Văn phòng Công chứng An Phát công chứng ngày 20-12-2011 và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L4 và bà Nguyễn Thị C1 số 394 do ông (C2) - Văn phòng Công chứng An Phát công chứng ngày 30-3-2012 thì ông không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do ông đang chấp hành án trại giam An Điềm nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng trình bày:*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã Hòa Phú chứng thực ngày 01-3-2010 có các thành viên gồm bà Trần Thị L1 là bên tặng cho, bên nhận tặng cho là Nguyễn Thị L2 và cuối Hợp đồng phía bên tặng cho có các con là Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị S cùng ký, ghi họ tên. Với nội dung tặng cho QSD thửa đất số 26X, tờ bản đồ số 1X diện tích 661m^2, trong đó đất ở tại nông thôn là 200m^2 và đất trồng cây hằng năm khác là 461m^2 tại thôn A, xã P.

Việc bà Trần Thị L1 tranh chấp và yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã P chứng thực ngày 01-3-2010 thì UBND xã P đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật giải quyết đảm bảo quyền lợi cho các bên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan - Ngân hàng N có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Việc bà Trần Thị L1 tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị L2 thì phía Ngân hàng không biết. Trước đây bà Nguyễn Thị L2 có vay vốn tại Ngân hàng N, chi nhánh H, phòng giao dịch O theo Nghị định 55/CP thì Ngân hàng có giữ GCNQSD đất của bà L2, khi đáo hạn bà L2 vay số tiền 140.000.000đ thì buộc phải đăng ký thế chấp nên ngày 28-4-2020 giữa Ngân hàng N, chi nhánh H, phòng giao dịch O và bà Nguyễn Thị L2 đã ký Hợp đồng thế chấp và được công chứng tại phòng Công chứng Trần Thị Thanh Bòng. Việc cho vay và nhận thế chấp là ngay tình, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nay bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 27-4-2020 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị L2 vô hiệu thì Ngân hàng đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật giải quyết đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa sơ thẩm* đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự và quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã Hòa Phú chứng thực vào ngày 01-3-2010 là vô hiệu một phần đối với diện tích là 461m^2 và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu một phần. Không chấp nhận các yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L2

và bà Nguyễn Thị L1; Hủy GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị L1 số BI2224XX; Hủy hợp đồng giữa bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị C1; Hủy GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị C1 số BI 0328XX; Hủy GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị L2 số BĐ 6719XX. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 27-4-2020 giữa Ngân hàng N, chi nhánh H, phòng giao dịch O với bà Nguyễn Thị L2 vô hiệu.

** Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 20-10-2021 như sau:*

Căn cứ vào các Điều 106, 108, khoản 2 Điều 109, Điều 122, 123, 124, 127, 128, 132, 135, 137, 146 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 123, 127, 320, 323, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 157, Điều 158, 165, khoản 2 Điều 184, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1 đối với bà Nguyễn Thị L2 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất vô hiệu".

Xử: 1. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã Hòa Phú chứng thực ngày 01-3-2010 vô hiệu một phần đối với diện tích 461m^2 tại thửa 266, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa 487, tờ bản đồ số 13 trong đó có 398m^2 đất ở và 63m^2 đất trồng cây hằng năm khác) tại thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng; Buộc bà Nguyễn Thị L2 chuyển giao lại quyền sử dụng thửa đất số 48X, tờ bản đồ số 1X diện tích 461m^2 trong đó có 398m^2 đất ở và 63m^2 đất trồng cây hằng năm khác cho bà Trần Thị Liễu; Giao cho bà L1 được quyền sở hữu toàn bộ ngôi nhà có tổng diện tích xây dựng 103,1m^2 nằm trên thửa 48X tờ bản đồ số 1X; Bà L1 có nghĩa vụ thối trả cho bà Nguyễn Thị L2 số tiền 45.377.888đ.

Bà Trần Thị L1 được quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSD đất số BĐ6719XX số vào sổ cấp GCN: CH14X đứng tên bà Nguyễn Thị L2 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 19-01-2011 để chính lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L1. (GCNQSD đất số BĐ 6719XX số vào sổ cấp GCN: CH143 hiện do Ngân hàng N, chi nhánh H, phòng giao dịch O đang giữ).

2. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BĐ 6719XX do Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Bòng công chứng ngày 27-4-2020 giữa Ngân hàng N, chi nhánh H, phòng giao dịch O với bà Nguyễn Thị L2 vô hiệu.

3. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị L4 số 1754 do Văn phòng Công chứng An Phát công chứng ngày 20-12-2011 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà

Nguyễn Thị L4 và bà Nguyễn Thị C1 số 394 do Văn phòng Công chứng An Phát công chứng ngày 30-3-2012 có hiệu lực.

4. Buộc bà Nguyễn Thị C1 tháo dỡ công trình xây dựng có trên phần đất của bà Trần Thị L1 để trả quyền sử dụng đất lại cho bà L1, phần công trình tháo dỡ nằm trên diện tích 35,4m^2, Bo gồm tượng phật quan âm, bậc phân cấp và sân đá cấp phối nằm về phía đông của thửa đất, cụ thể phần đất trả lại như sau:

- Phía Đông giáp đất và nhà của bà L1, dài 10,12m.

- Phía Tây giáp nhà trên của bà C1, dài 10,16m.

- Phía Nam giáp đất và nhà của bà L1, dài 3,11m.

- Phía Bắc giáp đất của bà L1, dài 3,87m.

(Có sơ đồ kèm theo)

5. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ, chi phí định giá tài sản 10.000.000đ, chi phí trưng cầu đo đạc bản đồ là 3.708.364đ, tổng cộng là 15.708.364đ; bà Nguyễn Thị L2 và bà Trần Thị L1 cùng phải chịu, cụ thể mỗi người chịu 1 nửa, bà L1 đã nộp tạm ứng toàn bộ nên bà Nguyễn Thị L2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L1 số tiền 7.854.182đ.

6. Án phí DSST đối với yêu cầu tuyên hợp đồng L2 quan đến quyền sử dụng đất vô hiệu, bà Nguyễn Thị L2 và bà Trần Thị L1 phải cùng chịu theo quy định pháp luật là 300.000đ, trong đó bà L2 phải chịu 150.000đ. Miễn toàn bộ án phí DSST cho bà L1. H2n trả cho bà L1 số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng.

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

** Đơn kháng cáo ngày 02-11-2021 của Bị đơn - bà Nguyễn Thị L2* kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án. Lý do kháng cáo: Trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã Hòa Phú chứng thực ngày 01-3-2010 ghi bà L1 tặng cho bà L2 661m^2 mà nay bà L1 khởi kiện cho rằng lúc đó chỉ tặng cho 200m^2 đất là không đúng. Hợp đồng cũng ghi *"Các bên giao kết hợp đồng này đã đọc và hiểu rõ nội dung…"* mà án sơ thẩm nhận định bà L1 không biết chữ là không đúng. Việc bà L1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà L2 là cùng cách ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông Nguyễn H hơn 2.500m^2 liệu có vô hiệu không? Ngày 17-8-2011 bà L2 đã nộp tiền chuyển mục đích đất trồng cây lâu năm 461m^2 đất S đất ở và đã nộp tiền nghĩa vụ tài chính cho nhà nước xong. Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã Hòa Phú chứng thực ngày 01-3-2010 vô hiệu một phần là làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà L2, việc vay Ngân hàng đáo hạn lâu nay cũng như của bà C1.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận một phần Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2; Áp dụng Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự để tuyên Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 20-10-2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng về một số nội dung là: Giao cho bà Nguyễn Thị C1 quyền sử dụng đất có diện tích đất đã xây dựng công trình kiên cố có lấn chiếm trên thửa đất số 48X, tờ bản đồ số 1X, địa chỉ thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng của Hộ bà Trần Thị L1; Buộc bà C1 có nghĩa vụ thối trả cho bà Trần Thị L1 giá trị quyền sử dụng đất được giao; Buộc bà C1 tháo dỡ Phần bục có Tượng Phật Quan âm nằm trên thửa đất số 48X. Án phí và chi phí tố tụng tính lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] *Sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan là bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị C1, ông Trần Đình C2, UBND xã P, huyện H, thành phố Đà Năng đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp L để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] *Xác định lại tên của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Hồ sơ vụ án tại giai đoạn sơ thẩm gồm các Thông báo, Biên bản, Bản án sơ thẩm đều ghi tên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông *"Nguyễn Văn H"*; nhưng Bản tự khai, Biên bản cấp/tống đạt, Biên bản hòa giải thì đương sự tự ký tên *"Nguyễn H"*; trên giấy tờ tài liệu khác do Tòa án thu thập và đương sự nộp đều thể hiện tên *"Nguyễn H"*. Ông H khi được Tòa án cấp phúc thẩm lấy lời khai cũng xác định tên ông là *"Nguyễn H"* và trình bày không thấy sự sai sót này do đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định đúng tên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên nay cần sửa lại là *"Nguyễn H"*.

[3] Trong những người con của bà Trần Thị L1 có ông Nguyễn B, chết cuối năm 2003. Ông Nguyễn B có vợ tên Lê Thị L5 và 03 người con gồm Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Ánh N. Toà án cấp sơ thẩm có đưa 03

người con của ông B vào tham gia tố tụng trong vụ án nhưng không đưa vợ của ông B - bà Lê Thị L5. Tuy nhiên, Toà án cấp phúc thẩm đã triệu tập bà L5 lấy lời khai và bà L5 trình bày quá trình hình thành thửa đất đang tranh chấp là của mẹ ông B – bà Trần Thị L1 tạo lập chứ lúc đó các con bà L1 đều còn nhỏ. Năm 2003, khi bà L1 được hỗ trợ xây nhà tình thương thì ông B có phụ công sức coi ngó xây nhà chứ không có đóng góp tài sản gì. Đồng thời, bà L5 cũng xác định đối với vụ án này thì bà không có bất cứ ý kiến hay khiếu nại gì, yêu cầu Toà án không triệu tập bà tham gia tố tụng. Do vậy, mặc dù Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà L5 tham gia tố tụng là có thiếu sót nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án cũng như không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà L5.

Về các nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2:

[4] *Nguồn gốc đất đang tranh chấp diện tích 661m^2* tại thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng đều được các bên đương sự trong vụ án thừa nhận là do bà Trần Thị L1 đi khai hoang và được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08-7-1996, vào sổ số 003XX/QSDĐ/476/QĐ-UB (tổng diện tích đất thổ cư 2.524m^2 thuộc thửa đất 266, Tờ bản đồ số 1X tại thôn A, xã P). Diện tích đất 661m^2 nói trên hiện nay đã tách thành thửa đất số 487, diện tích 461m^2 đứng tên bà Nguyễn Thị L2 và thửa đất số 508, diện tích 200m^2 đứng tên bà Nguyễn Thị C1, cùng Tờ bản đồ số 1X.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 003XX/QSDĐ/47X/QĐ-UB, ngày 08-7-1996 của UBND huyện Hòa Vang là cấp cho *"Hộ bà Trần Thị L1"*. Theo quy định của Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005, đây là tài sản chung của các thành viên trong hộ bà L1, gồm bà L1 và bảy người con.

[5] *Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Liễu và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã Hòa Phú chứng thực ngày 01-3-2010:*

[5.1] Hợp đồng có nội dung bà Trần Thị L1 tặng cho bà Nguyễn Thị L2 quyền sử dụng đất diện tích 661m^2 tại thửa đất số 48X, tờ bản đồ số 1X, địa chỉ thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Hợp đồng được lập và công chứng chứng thực đúng quy định pháp luật. Nay bà L1 cho rằng lúc đó chỉ cho bà L2 200m^2, phần còn lại 461m^2 là bà L2 tự ghi vào Hợp đồng chứ bà L1 không biết do bà tuổi già, không biết chữ, không hiểu biết pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy lời khai này không có cơ sở do phần dưới của Hợp đồng đã ghi *"Các bên giao kết hợp đồng này đã đọc và hiểu rõ nội dung ghi trong hợp đồng và thống nhất ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi"* và cả trong trường hợp bà L1 không đọc được thì tại hợp đồng còn có B người con của bà cùng ký tên nên bà phải chịu trách nhiệm về việc tham gia giao dịch này.

[5.2] Tuy nhiên, quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình, gồm bà Trần Thị L1 và bảy người con. Theo quy định tại các Điều 109, 214, 216, 223 Bộ luật dân sự năm 2005, đây là tài sản thuộc sở hữu chung theo phần; mỗi chủ sở hữu chung đều có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình. Tại hợp đồng chỉ có 03 người con là Nguyễn Thị S, Nguyễn H, Nguyễn Thị L4 cùng bà L1 ký tặng cho là không đảm bảo do quyền sử dụng đất cấp cho Hộ gia đình. Nhưng việc không đủ các thành viên hộ gia đình ký tặng

cho không làm Hợp đồng tặng cho vô hiệu toàn bộ do mỗi thành viên có quyền định đoạt phần sở hữu của mình trong khối tài sản chung đó kể cả khi những thành viên còn lại không đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà phúc thẩm, bà L1 đều xác định bà có ý định tặng cho bà L2 quyền sử dụng đất diện tích 200m^2 . Xét phần diện tích này nằm trong giới hạn diện tích phần sở hữu thuộc quyền định đoạt của bà L1 nên được pháp luật công nhận. Phần diện tích còn lại 461m^2 vượt quá phần sở hữu của bà L1 trong khối tài sản chung và không được các đồng sở hữu đồng ý tặng cho bà L2 nên phần vượt quá này là vi phạm về quyền sở hữu chung, bị tuyên vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 ngày 01-3-2010 vô hiệu đối với phần diện tích đất 461m^2 bà L1 đã tặng cho bà L2 theo các Điều 128, 135 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] *Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:*

[6.1] Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai của Nguyên đơn và các Thông báo, Biên bản làm việc tại Toà án sơ thẩm đều ghi nội dung: *"Bà Trần Thị L1 đề nghị Tòa án: Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã Hòa Phú chứng thực ngày 01-3-2010 vô hiệu; buộc bà L2 trả lại diện tích đất 661m^2 lại cho hộ bà L1…"*. Như vậy, bà L1 yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và có yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

[6.2] Đối với phần diện tích đất 461m^2 mà bà Trần Thị L1 tặng cho bà Nguyễn Thị L2 ngày 01-3-2010 bị tuyên vô hiệu thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được thực hiện theo khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005:

"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả 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."

Như vậy, bà L2 phải hoàn trả lại phần diện tích đất 461m^2 cho bà L1 và bà L1 phải thối trả lại cho bà L2 giá trị các công trình xây dựng trên đất và tiền đầu tư của bà L2. Cụ thể, bà L2 đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 398m^2 đất trồng cây hằng năm khác S đất ở và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo thông báo nộp thuế số 8061/TB-LPTB, 8061/TB-TSDĐ ngày 24-8-2011 và bảng tổng hợp các khoản nghĩa vụ của người sử dụng đất ngày 01-9-2011 của Chi cục thuế huyện Hòa Vang với tổng số tiền là 3.311.388đ. Do vậy, khi nhận lại quyền sử dụng thửa đất 48X, tờ bản đồ số 1X nêu trên thì bà L1 có nghĩa vụ phải hoàn trả tiền thuế chuyển mục đích cho bà L2 là 3.311.388đ

[6.3] Ngoài ra, trên diện tích đất bị tuyên vô hiệu này có một phần nhà phía sau do bà L2 xây dựng khi còn sống chung với bà L1, nên bà L1 có nghĩa vụ thối trả giá trị phần nhà này cho bà L2 là 42.066.500đ (Theo kết quả của chứng thư thẩm định giá).

Như vậy, bà Trần Thị L1 có nghĩa vụ thối trả cho bà Nguyễn Thị L2 tổng số tiền là 45.377.888đ.

[6.4] Mặc dù tuyên vô hiệu đối với phần diện tích đất 461m^2, thửa đất số 48X nhưng không cần thiết phải hủy GCNQSD đất đứng tên bà Nguyễn Thị L2 số BB 5196XX, số vào sổ cấp GCN: CH000XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 25-3-2010; nay là số BĐ6719XX, số vào sổ cấp GCN: CH143 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 19-01-2011 mà sau khi bà bà Trần Thị L1 thực hiện xong nghĩa vụ thối trả đối với bà Nguyễn Thị L2; thì bà Trần Thị L1 được quyền L2 hệ với các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

[6.5] Giải quyết giao dịch với người thứ B khi phần diện tích đất 461m^2 bị tuyên vô hiệu: Ngày 24-5-2019, Toà án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm về việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* có đối tượng giải quyết là quyền sử dụng đất diện tích 661m^2 tại thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Nhưng ngày 28-4-2020, Ngân hàng N, chi nhánh H, phòng giao dịch O và bà Nguyễn Thị L2 đã ký Hợp đồng thế chấp ngày 27-4-2020 đối với tài sản đảm bảo là thửa đất số 48X, diện tích 461m^2 tại thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng - nằm trong diện tích 661m^2 đất đang tranh chấp, là không đảm bảo về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do vậy, đây là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N trình bày việc Ngân hàng cho vay, nhận thế chấp là ngay tình, đảm bảo đúng quy định của pháp luật và không biết bà Trần Thị L1, bà Nguyễn Thị L2 đang tranh chấp quyền sử dụng đất không được Hội đồng xét xử chấp nhận do đây là trách nhiệm tìm hiểu thông tin, thẩm định tài sản của Ngân hàng trong việc lập hồ sơ vay.

[7] *Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã Hòa Phú chứng thực ngày 01-3-2010* chỉ bị tuyên vô hiệu đối với phần diện tích đất 461m^2 (thửa đất số 487) nên phần diện tích đất 200m^2 còn lại (thửa đất số 508) vẫn có hiệu lực pháp luật; đồng thời các giao dịch phát sinh sau đó cũng không bị vô hiệu và không huỷ các GCNQSD đất.

Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1 về việc yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị L4 ngày 20-12-2011; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L4 và bà Nguyễn Thị C1 ngày 30-3-2012; và các yêu cầu Hủy các GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị L2 số BB 519669, số vào sổ CH000XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 25-3-2010; GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị L4 số BI2224XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 11-01-2012; GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị C1 số BI 0328XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 19-4-2012.

Diện tích đất 200m^2 của thửa đất số 508, tại thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị C1.

[7.1] Trên diện tích đất 200m^2 tại thửa đất số 50X, tờ bản đồ số 1X nói trên bà Nguyễn Thị C1 đã được cấp GCNQSD đất và bà C1 đã xây dựng công trình kiên cố (toà nhà) và có một phần xây vượt ra ngoài diện tích đất của mình và nằm trên thửa đất số 47X. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy phần xây vượt này là sân của toà nhà, xây trên nền đất cao 09 bậc thang cấp, có kết cấu trụ, dầm bê tông cốt thép, có L2 kết với toàn bộ toà nhà. Do vậy, việc Toà án cấp sơ thẩm buộc bà C1 phải tháo dỡ phần công trình này để trả lại đất cho bà L1 sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu và sự an toàn của cả toà nhà. Tại phiên toà phúc thẩm, bà Trần Thị L1 trình bày nếu Toà án công nhận thửa đất số 47X thuộc quyền sử dụng đất của bà thì bà đồng ý cắt phần đất có sân 09 cấp mà bà C1 đã xây lấn và cắt thêm một phần đất kéo dài theo mép sân đến đường đất phía Bắc. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần sửa bản án sơ thẩm về phần quyết định buộc tháo dỡ, giao phần đất xây vượt này cho bà C1 và thối trả lại bằng giá trị cho bà L1 mới phù hợp.

[7.2] Theo kết quả đo đạc, diện tích đất có sân 09 cấp mà bà Nguyễn Thị C1 đã xây lấn là 35,4m^2 + phần đất cắt thêm kéo dài ra đường đất phía Bắc 46,7m^2 = 82,1m^2. Tính ra giá trị quyền sử dụng đất bà C1 phải thối trả theo đơn giá đất của kết quả thẩm định giá tài sản là: 82,1 m^2 x 2.136.011đ/1 m^2= 175.366.503đ.

(Kết quả đo đạc diện tích đất thực tế đang sử dụng và kết quả thẩm định giá tài sản tại thời điểm xét xử sơ thẩm được các bên đương sự tại phiên toà phúc thẩm xác định là đúng và không có ý kiến gì.)

[7.3] Ngoài ra, bà Nguyễn Thị C1 còn cho xây dựng một phần bục có tượng Phật Quan âm nằm trên thửa đất số 478. Xét thấy phần bục này có thể di dời được nên Hội đồng xét xử buộc bà C1 phải tháo dỡ, di dời phần bục này ra khỏi thửa đất số 478.

[8] Bà Nguyễn Thị L2 có kháng cáo về việc bản án sơ thẩm xử buộc bà L2 phải trả đất cho bà Trần Thị L1 là không đúng mà phải trả cho "Hộ bà Trần Thị L1". Nội dung kháng cáo này phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác, Toà án cấp sơ thẩm xử chia đôi nguyên đơn, bị đơn phải chịu mỗi người một nửa là chưa phù hợp quy định tại các Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9.1] Bà Trần Thị L1 phải chịu án phí không có giá ngạch do không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu tuyên bố hợp đồng L2 quan đến quyền sử dụng đất vô hiệu. Ngoài ra, bà L1 còn phải chịu án phí có giá ngạch do phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản đối với giá trị phần nhà thối trả cho bà L2 theo Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016 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.

Bà Nguyễn Thị C1 phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị quyền sử dụng đất phải thối trả cho bà L1.

Tuy nhiên, bà L1, bà C1 đều thuộc trường hợp người cao tuổi nên được Hội đồng xét xử xét miễn toàn bộ án phí theo điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016 nói trên.

[9.2] Các chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ, chi phí định giá tài sản 10.000.000đ, chi phí trưng cầu đo đạc bản đồ là 3.708.364đ, tổng cộng là 15.708.364 được thực hiện cho toàn bộ diện tích 661m^2. Bà L1 được tuyên trả lại 461m^2 / 661m^2 tương đương 70% nên phải chịu chi phí tố tụng tương ứng là 10.996.364đ; Bà Nguyễn Thị L2 phải chịu số tiền còn lại là 4.712.000đ.

[10] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2 và sửa bản án sơ thẩm; do vậy, bà L2 không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[11] Các đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 106, 108, 109, 122, 123, 124, 127, 128, 132, 135, 137, 146 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 123, 127, 320, 323, 357, 468, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016 ngày 30-12-2016 của Ủy Bn thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 20-10-2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng như sau:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1 đối với bà Nguyễn Thị L2 về việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng L2 quan đến quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

1. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã Hòa Phú chứng thực ngày 01-3-2010 là vô hiệu một phần đối với diện tích 461m^2 tại thửa đất số 48X, tờ bản đồ số 1X, địa chỉ thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng;

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị L2 chuyển giao lại cho Hộ bà Trần Thị L1 toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 461m^2 và quyền sở hữu nhà có diện tích xây dựng 103,1m^2 tại thửa đất số 487, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

1.2. Buộc bà Trần Thị L1 có nghĩa vụ thối trả cho bà Nguyễn Thị L2 số tiền 45.377.888đ (bốn mươi lăm triệu, B trăm bảy mươi bảy nghìn, tám trăm tám mươi tám đồng).

1.3. Sau khi bà Trần Thị L1 thực hiện xong nghĩa vụ thối trả đối với bà Nguyễn Thị L2; thì bà Trần Thị L1 được quyền L2 hệ với các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Giao cho bà Nguyễn Thị C1 quyền sử dụng đất có diện tích 82,1m^2 thuộc thửa đất số 487, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng của Hộ bà Trần Thị L1, tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất của bà L1, dài 20,39m.

- Phía Tây giáp nhà trên của bà C1, dài 21,71m.

- Phía Nam giáp đất và nhà của bà L1, dài 3,11m.

- Phía Bắc giáp đất của bà L1, dài 4,91m.

(Có Sơ đồ mô tả kèm theo bản án, số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm.)

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị C1 có nghĩa vụ thối trả cho bà Trần Thị L1 số tiền 175.366.503đ (một trăm bảy mươi lăm triệu, B trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm lẻ B đồng).

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị C1 tháo dỡ Phần bục có Tượng Phật Quan âm nằm trên thửa đất số 48X, tờ bản đồ số 1X, địa chỉ thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng của Hộ bà Trần Thị L1.

2.3. Sau khi bà Nguyễn Thị C1 thực hiện xong nghĩa vụ thối trả đối bà Trần Thị Liễu; thì bà Nguyễn Thị C1 được quyền liên hệ với các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

3. Sau khi cắt diện tích đất 82,1m^2 cho bà Nguyễn Thị C1 thì quyền sử dụng đất còn lại của Hộ bà Trần Thị L1 có diện tích là 378,9m^2 tại thửa đất số 48X, tờ bản đồ số 1X, địa chỉ thôn A, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

4. Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng N, chi nhánh H, phòng giao dịch O với bà Nguyễn Thị L2 do Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Bòng công chứng số BĐ 6719XX ngày 27-4-2020 là vô hiệu.

II. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1 về việc yêu cầu hủy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đất giữa bà Nguyễn Thị

L2 và bà Nguyễn Thị L4 số 1754 do Văn phòng Công chứng An Phát công chứng ngày 20-12-2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất mang tên bà Nguyễn Thị L4 số BI2224XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 11-01-2012; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L4 và bà Nguyễn Thị C1 số 394 do Văn phòng Công chứng An Phát công chứng ngày 30-3-2012; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất mang tên bà Nguyễn Thị C1 số BI 0328XX do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 19-4-2012;

III. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ, chi phí định giá tài sản 10.000.000đ, chi phí trưng cầu đo đạc bản đồ là 3.708.364đ, tổng cộng là 15.708.364đ;

- Bà Trần Thị L1 phải chịu là 10.996.364đ (mười triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, B trăm sáu mươi bốn đồng);

- Bà Nguyễn Thị L2 phải chịu là 4.712.000đ. Bà L1 đã nộp tạm ứng toàn bộ nên bà L2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L1 số tiền là 4.712.000đ (bốn triệu, bảy trăm mười hai nghìn đồng).

IV. Án phí:

1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị L1, bà Nguyễn Thị C1 được miễn án phí.

- Hoàn trả cho Trần Thị L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (B trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 00023XX ngày 21-5-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, TP Đà Nẵng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L2 không phải chịu.

- Hoàn trả cho bà L2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (B trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 00040XX ngày 08-11-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, TP Đà Nẵng.

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

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 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 thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND H.Hoà Vang, TPĐN;
- Chi cục THADS H.Hoà Vang, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai