

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 24/2018/DS-PT.
Ngày 09/4/2018.
V/v: “Tranh chấp về QSDĐ
và tài sản gắn liền đất”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Dung.
Ông Ong Thân Thắng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Đặng Văn Thìn- Kiểm sát viên.

Ngày 06 và ngày 09/3/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2017/TLPT-DS ngày 20/12/2017 về: “Tranh chấp về QSDĐ và tài sản gắn liền đất.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2017/DSST ngày 03/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2018/QĐ-PT ngày 23/02/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2018/QĐ-PT ngày 13/3/2018 giữa:

***Nguyên đơn:** ông Phạm Ngọc B – sinh năm: 1958, (có mặt).

Địa chỉ: Phố V, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Luật sư Phạm Xuân Anh – Văn phòng luật sư Phạm Xuân Anh, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang, (có mặt)

***Bị đơn:** bà Nguyễn Thị H– sinh năm: 1963, (có mặt).

Địa chỉ: Phố V, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Luật sư H2g Thị Bích L- Văn phòng luật sư H– Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang, (có mặt).

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

1. Bà Ngô Thị S – sinh năm: 1961, (vợ ông B vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà A, cụm B, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

2. Chị Phạm Ngọc Th, sinh năm: 1988, (Con gái ông B và bà S, có mặt);

ĐKKHKT: Nhà A, cụm B, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.
Nơi cư trú: Ngõ C, đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

3. Anh Ngô Văn H1, sinh năm 1964, (vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1969, (vắng mặt).

Đều trú tại: Thôn T, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

7. Ủy ban nhân dân huyện L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Ng – Chủ tịch UBND huyện

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nghiêm Phú S – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, (có đơn xin xử vắng mặt).

***Người làm chứng:**

1. Cao Thị Th1, sinh năm: 1950, (vắng mặt);

2. Lương Xuân N, sinh năm: 1950, (vắng mặt);

3. Vũ Xuân H2, sinh năm: 1952, (vắng mặt);

4. Bà Vũ Thị L, sinh năm: 1953, (vắng mặt).

Đều có nơi cư trú: Phố V, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Phạm Ngọc B trình bày: Ông và bà Ngô Thị S kết hôn năm 1987 đến năm 2008 thì ly hôn, tài sản chung đã tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân là thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37, diện tích 54m² thuộc Phố V, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Vợ chồng ông đã xây dựng ngôi nhà cấp 4 có tầng 1 và 01 gian chống nóng bên trên. Thửa đất trên có nguồn gốc do vợ chồng ông cùng vợ chồng ông Lương Xuân N, vợ chồng ông Vũ Xuân H2 góp tiền đầu thầu chung 02 lô đất của UBND huyện L từ năm 2002. Sau khi trúng thầu 02 lô đất thì 03 hộ gia đình đã họp phân chia đất thành 03 phần. Vợ chồng ông được chia phần đất có diện tích 54m², đất có chiều rộng là mặt đường đi vào cổng chợ Vôi là 3m; chiều dài là 18m. Vì lý do riêng nên khi làm hồ sơ để đăng ký đầu thầu đất, vợ chồng ông đã nhờ anh Ngô Văn H1 (em ruột bà S) và chị Nguyễn Thị Hải Y là vợ anh H1 đứng tên. Do vậy sau này UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất này cho vợ chồng anh H1, chị Y. Từ sau khi 3 hộ gia đình phân chia đất, năm 2004 vợ chồng ông đã xây nhà và đã trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này. Khi ông ly hôn với bà S thì cả 2 vợ chồng ông không đề nghị Tòa án phân chia tài sản chung nên toàn bộ nhà và đất này vẫn thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của vợ chồng ông. Ông và bà S đã tự phân chia mỗi người ở ½ nhà và đất cụ thể: Bà S ở nhà phía trước, ông ở nhà phía sau. Khoảng tháng 6 năm 2010, bà S chuyển về thành phố B sinh sống. Ngày 22/7/2010, bà Nguyễn Thị H đã thuê người đến đuổi ông ra khỏi nhà. Bà H đã nói với ông là: Bà H đã mua nhà và đất này của bà S và chị Phạm Ngọc Th (con gái của ông với bà S). Lúc đó ông mới được biết là vợ chồng anh H1, chị Y đã chuyển nhượng thửa đất và nhà của vợ chồng ông cho chị Th và chị Th đã chuyển nhượng lại cho bà H. Việc anh H1, chị Y, bà S, chị Th, bà H thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất mà không được sự đồng ý của ông. Nay, ông yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông và bà S thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37, có diện tích 54m² ở Phố V, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang cùng tài sản là ngôi nhà mà vợ chồng ông đã xây

dựng trên phần đất này. Ông cũng yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích 54m² tại thửa đất 138, tờ bản đồ số 37 giữa vợ chồng anh Ngô Văn H1, chị Nguyễn Thị Hải Y với chị Phạm Ngọc Th lập ngày 15/12/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất trên giữa chị Phạm Ngọc Th và bà Nguyễn Thị H lập ngày 11/01/2011 là vô hiệu; ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu và yêu cầu tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện L đã cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh H1, chị Y được cấp ngày 07/12/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Phạm Ngọc Th; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị H được cấp ngày 27/4/2011.

Sau khi ông bị bà H đuổi ra khỏi nhà thì ông đã phải đi thuê nhà. Nay, ông yêu cầu bà H phải bồi thường cho ông tiền ông đã thuê nhà từ tháng 7/2010 cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm với mức tiền là 500.000 đồng/01 tháng. Đối với các tài sản gồm 01 tivi; 04 cây vàng, 50.000.000 đồng, 01 giường ngủ, 01 máy bơm, quần áo, 01 tét nước, 01 giếng khoan thì lúc đầu ông đã yêu cầu bà H phải bồi thường cho ông nhưng nay ông không yêu cầu giải quyết nữa. Ông cũng không yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung của ông với bà S.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H: Bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông B vì thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37 và tài sản trên đất ở thị trấn V, huyện L do bà đang quản lý, sử dụng là bà đã mua của bà S và chị Th. Việc chuyển nhượng này được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên được coi là hợp pháp. Hai bên thực hiện xong Hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 13/01/2010. Khi nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, bà chỉ biết tài sản trên là của vợ chồng anh H1, chị Y. Sau đó vợ chồng anh H1, chị Y chuyển nhượng cho chị Th và chị Th lại chuyển nhượng cho bà. Bà đã thanh toán cho bà S, chị Th số tiền mua nhà và đất là 500.000.000 đồng. Lúc đó không có giấy tờ, căn cứ nào xác định nhà và đất là tài sản của ông B với bà S. Ngày 17/4/2014, bà đã có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa chị Y, anh H1 và chị Th lập ngày 25/12/2009 và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa chị Th và bà lập ngày 11/01/2010 đối với phần đất có diện tích 54m² tại thửa đất 138, tờ bản đồ số 37 ở Phó V, thị trấn V có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất vô hiệu thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; bà yêu cầu chị Th và bà S phải liên đới phải trả cho bà số tiền 500.000.000 đồng mà bà đã trả cho chị Th và bà S khi bà mua nhà. Bà đề nghị chị Th và bà S phải bồi thường toàn bộ giá trị thiệt hại là phần chênh lệch về giá nhà và đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử so với thời điểm mua vì lỗi toàn bộ do bà S và chị Th gây ra. Để đảm bảo cho việc thi hành án sau này, bà đề nghị Tòa án phân chia tài sản chung của bà S, ông B nhưng nghị Tòa án xem xét giao nhà và đất cho bà và bà sẽ đồng ý trả tiền đối với phần giá trị tài sản mà ông B được hưởng. Trường hợp Tòa án giao nhà và đất cho ông B thì bà yêu cầu ông B phải thanh toán cho bà phần giá trị tài sản mà bà đã xây dựng thêm trên thửa đất này theo Biên bản định giá tài sản ngày 31/7/2017. Bà không đồng ý trả cho ông B tiền thuê nhà vì lý do nhà và đất này của bà. Ban đầu ông B

khởi kiện và đề nghị bà phải trả lại cho ông B những tài sản gồm: 01 tivi; 04 cây vàng, 50.000.000 đồng, 01 giường ngủ, 01 máy bơm, quần áo, 01 téc nước, 01 giếng khoan. Nay, ông B đã rút yêu cầu khởi kiện này thì bà cũng đồng ý và không có ý kiến gì.

Vợ chồng anh Ngô Văn H1, chị Nguyễn Thị Hải Y đều trình bày: Anh H1 là em trai của bà S. Nguồn gốc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37, đất có diện tích 54m² tại Phố V, thị trấn V, huyện L là của ông B và bà S đã nhờ vợ chồng anh chị đứng tên trong hồ sơ đấu thầu đất của UBND huyện L năm 2002 nhưng tiền đấu thầu là của ông B và bà S. Tài sản trên đất cũng do ông B, bà S xây dựng. Do vợ chồng anh chị đứng tên khi trúng đấu thầu đất nên ngày 07/12/2007, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 553186 mang tên vợ chồng anh chị đối với phần đất này. Năm 2008, vợ chồng ông B, bà S ly hôn nhưng ông B, bà S không đề nghị Tòa án phân chia tài sản chung của vợ chồng. Vợ chồng ông B và bà S đã nói với anh chị là sau này sẽ cho nhà và đất này cho cháu Th là con gái của ông B, bà S. Tuy nhiên ông B, bà S chỉ nói miệng mà không lập văn bản thể hiện N dung trên. Theo nguyện vọng của ông B, bà S thì ngày 15/12/2009, anh, chị đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho cháu Th. Hợp đồng chuyển nhượng đã ghi giá trị tài sản chuyển nhượng là 30.000.000 đồng nhưng thực tế thì các bên không thanh toán tiền cho nhau. Sau này, cháu Th đã chuyển nhượng nhà và đất này cho bà H là do bà S đã vay 500.000.000 đồng của bà H nhưng bà S không có tiền để trả cho bà H. Bà S, cháu Th và bà H đã thống nhất là: Bà S, cháu Th chuyển nhượng nhà và đất cho bà H để gán nợ. Nay, ông B khởi kiện bà H đòi nhà và đất thì vợ chồng anh chị không liên quan gì. Anh và chị đều đề nghị xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Chị Phạm Ngọc Th trình bày: Chị là con gái của bà S và ông B. Chị thừa nhận thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37, diện tích đất 54m² cùng ngôi nhà cấp 4 xây trên đất là tài sản chung của ông B, bà S. Thửa đất trên do bố, mẹ chị và vợ chồng ông Vũ Xuân H2, vợ chồng ông Lương Xuân N cùng góp tiền chung nhau đấu thầu 02 lô đất. Sau khi trúng thầu thì 03 hộ gia đình đã thỏa thuận chia đất. Hộ gia đình ông N lấy phần đất phía sau; hộ gia đình ông H2 lấy phần đất phía trước, còn bố mẹ chị nhận phần đất có diện tích 54m² giáp đường vào chợ Vôi. Sau khi bố mẹ chị xây nhà thì chị đã cùng bố mẹ ở trên nhà và đất này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cậu H1, mợ Y, nhưng chị không biết lý do vì sao lại như vậy. Khi bố, mẹ chị ly hôn chị không biết bố mẹ có đề nghị Tòa án chia tài sản chung hay không nhưng sau bố mẹ chị ly hôn thì mẹ chị ở gian nhà phía trước đối diện cổng chợ Vôi, bố chị ở gian nhà phía sau. Khoảng đầu năm 2009, khi chị đang đi học, mẹ chị đã gọi chị về để ký vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với cậu Hà, mợ Y để cậu H1, mợ Y làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Chị chỉ biết ký vào Hợp đồng mà không nhớ N dung của Hợp đồng này như thế nào. Chị cũng không phải đưa tiền cho cậu Hà, mợ Y và không phải đi

làm bất cứ 1 thủ tục gì. Sau đó một thời gian ngắn, mẹ chị lại gọi chị về để làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất này cho bà H. Khi chị gặp bà H, bà H nói với chị là chị phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho bà H vì mẹ chị đã vay tiền của bà H nhưng mẹ chị không có khả năng trả nợ. Thực tế, chị không biết mẹ chị vay tiền của bà H như thế nào. Chị cũng không được cầm tiền khi ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà H. Chị thừa nhận là chị và mẹ chị cùng ký vào giấy vay tiền của bà H. Chị đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất này cho bà H là do mẹ chị đã yêu cầu chị và do chị kém hiểu biết. Nay chị nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông B. Chị cũng nhất trí với yêu cầu của bà H và ông B về việc chị và bà S phải liên đới chịu trách nhiệm trả tiền và bồi thường thiệt hại cho bà H khi Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị và bà H là vô hiệu.

UBND huyện L do ông Nghiêm Phú S đại diện theo ủy quyền trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất xác lập giữa ông Ngô Văn H1, bà Nguyễn Thị Hải Y với chị Phạm Ngọc Th ngày 15/12/2009 đã được UBND thị trấn V chứng thực ngày 25/12/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa chị Phạm Ngọc Th và bà Nguyễn Thị H ngày 11/01/2010 đã được UBND thị trấn V chứng thực ngày 13/01/2010 là đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều 119 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Thông tư số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ tư pháp, Bộ tài nguyên môi trường hướng dẫn việc ông chứng, chứng thực Hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất. Về bản chất nội dung vụ việc, thửa đất trên do ông B, bà S đứng ra đầu giá nhưng nhờ vợ chồng ông Hà, bà Y đứng tên. Thực tế công trình nhà cấp 4 xây trên đất do vợ chồng ông B, bà S xây dựng mà không phải của ông Hà, bà Y tạo lập. Do đó việc ông H1, bà Y chuyển nhượng tài sản là nhà và đất trên cho chị Th là giả tạo. Việc chuyển nhượng giữa 2 bên nhưng ông B và bà S (đồng sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất) không tham gia ký kết Hợp đồng là vi phạm Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa chị Phạm Ngọc Th và bà Nguyễn Thị H xác lập ngày 11/01/2010 đã được UBND thị trấn V chứng thực ngày 13/01/2010 nhưng ông B và bà S cũng không tham gia ký kết Hợp đồng là vi phạm luật đất đai năm 2003, vi phạm điểm c, khoản 1 Điều 23 thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vì điểm c, khoản 1 Điều 23 thông tư số 17/2009/TT-BTNMT đã nêu: “Trường hợp bên nhận chuyển nhượng, tặng cho là chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất, thì phải có văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho tài sản gắn liền với đất đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp xã, cấp huyện theo quy định của pháp luật”.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa chị Phạm Ngọc Th và bà Nguyễn Thị H xác lập không đúng quy định của pháp luật

nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Th với bà H cũng không đúng và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H thông qua Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Th với bà H cũng là không đúng.

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn H1 đối với diện tích đất 54m² đất ở thuộc thửa đất 138, tờ bản đồ số 37 ở Phố V, thị trấn V nhưng ông B, bà S không có văn bản ủy quyền nhờ ông H1, bà Y đứng tên trong hồ sơ đề nghị UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Nay, Tòa án giải quyết vụ án thì các bên mới trình bày về sự việc trên. Như vậy, UBND thị trấn V là cơ quan chuyên môn đã trình UBND huyện đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và bà Y theo đơn đề nghị của ông H1, bà Y là phù hợp với quy định của luật đất đai năm 2003. Do bận công việc nên ông đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Các ông bà Lương Xuân N, Cao Thị Th1, Vũ Xuân H2, Vũ Thị L đều là người làm chứng và đều trình bày: Năm 2002, ba hộ gia đình gồm: Hộ gia đình ông N, bà Th1; hộ gia đình ông H2, bà L; hộ gia đình ông B, bà S đã đấu thầu chung 02 lô đất giãn dân do UBND thị trấn V tổ chức bán đấu giá theo quyết định 855/QĐ ngày 10/9/2002. Kết quả cả 03 hộ gia đình đã trúng thầu được 02 lô đất liền kề nhau. Khi đó cả 03 hộ gia đình cùng nhau bỏ tiền ra để mua đất. Vì lý do ông B đang làm thủ tục đòi đất đối với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên vợ chồng ông B, bà S đã nhờ vợ chồng anh H1, chị Y đứng tên trong hồ sơ đấu giá đất. Sau khi trúng thầu, 03 hộ gia đình đã chia đất thành 03 thửa. Hộ gia đình ông N, bà Th1 đã nhận phần diện tích đất là 45m² (chiều rộng 5m, chiều dài 9m) đối diện công chợ V; hộ gia đình bà L, ông H2 đã nhận phần diện tích đất là 45m² (chiều rộng 5m, chiều dài 9m) ở phía sau đất của vợ chồng ông N, bà Th1; hộ gia đình ông B, bà S đã nhận phần diện tích đất là 54m² (chiều rộng 3 m, chiều dài 18m). Sau khi 03 hộ gia đình tách đất, hộ gia đình các ông bà đã làm thủ tục đề nghị UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông B, bà S vẫn đồng ý để vợ chồng anh H1, chị Y đứng tên. Ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên đất là do vợ chồng ông B, bà S làm và quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Các ông bà đều đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Do có N dung trên, bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2017/DSST ngày 03/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện L căn cứ các Điều 26, 34, 35; 39; 147; 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27, điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 109; 122, 127, 128, 129, 137; 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 50, 105, 106, 127 Luật đất đai năm 2003 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2009. Điều 688; Điều 357; khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 17 nghị quyết 0/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án năm 2012. Điều 48 nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc B.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu thanh toán giá trị tài sản phát sinh trên đất.

Xác nhận thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37, diện tích 54m² có cạnh phía Bắc dài 18 m giáp đất ông Vũ Xuân H2, cạnh phía Đông rộng 3m giáp đường bê tông, cạnh phía Nam dài 18 m giáp đất bà Nguyễn Thị Y, cạnh phía Tây rộng 3 m giáp đường mương thoát nước cùng tài sản xây trên đất là ngôi nhà cấp bốn hai tầng có diện tích hai sàn là 81,9m² tại Phố V, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang là tài sản chung của ông Phạm Ngọc B và bà Ngô Thị S.

Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho ông Phạm Ngọc B, bà Ngô Thị S diện tích 54m² có cạnh phía Bắc dài 18 m giáp đất ông Vũ Xuân H2, cạnh phía Đông rộng 3 m giáp đường bê tông, cạnh phía Nam dài 18 m giáp đất bà Nguyễn Thị Y, cạnh phía Tây rộng 3 m giáp đường mương thoát nước cùng tài sản xây dựng trên đất là ngôi nhà cấp bốn 02 tầng có diện tích hai sàn là 81,9m² tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37 ở thôn Phố V, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Ông Phạm Ngọc B và bà Ngô Thị S phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị H giá trị tài sản bà H làm trên đất là 65.000.000 đồng, cụ thể: Ông B phải trả bà H 32.500.000 đồng, bà S phải trả bà H 32.500.000 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ghi ngày 15/12/2009, được UBND thị trấn V, huyện L chứng thực ngày 25/12/2009 giữa anh Ngô Văn H1, chị Nguyễn Thị Hải Y và chị Phạm Ngọc Th đối với diện tích 54m² cùng tài sản trên đất tại thửa 138, tờ bản đồ số 37 ở Phố V thị trấn V, huyện L là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ghi ngày 11/01/2010, được UBND thị trấn V, huyện L chứng thực ngày 13/01/2010 giữa chị Phạm Ngọc Th và bà Nguyễn Thị H đối với diện tích 54m² cùng tài sản trên đất tại thửa 138, tờ bản đồ số 37 ở Phố V thị trấn V, huyện L là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 212193 do UBND huyện L cấp ngày 27/4/2011 cho bà Nguyễn Thị H đối với diện tích 54m² cùng tài sản trên đất tại thửa số 138, tờ bản đồ số 37 ở Phố V, thị trấn V, huyện L.

Buộc bà Ngô Thị S, chị Phạm Ngọc Th phải liên đới trả và bồi thường cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền 858.437.600 đồng (tám trăm năm mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm đồng), cụ thể như sau: Bà S phải trả cho bà H 429.218.800 đồng (bốn trăm hai mươi chín triệu hai trăm mười tám nghìn tám trăm đồng), chị Th phải trả cho bà H là 429.218.800 đồng (bốn trăm hai mươi chín triệu hai trăm mười tám nghìn tám trăm đồng).

Về chi phí định giá, thẩm định tài sản: Chị Phạm Ngọc Th phải chịu 2.666.700 đồng tiền chi phí định giá, thẩm định tài sản nhưng chị Th phải trả cho ông B số tiền trên. Bà Ngô Thị S phải chịu 2.666.700 đồng tiền định giá, thẩm định tài sản nhưng bà S phải H2 trả cho bà H 1.333.400 đồng và trả cho ông B 1.333.300 đồng.

Bà H phải chịu 2.666.600 đồng chi phí định giá, thẩm định tài sản nhưng bà H được khấu trừ vào số tiền 4.000.000 đồng bà H đã nộp tạm ứng chi phí định giá, thẩm định. Số tiền còn lại 1.333.400 đồng thì bà H được bà S hoàn trả.

Ông B được nhận tổng số tiền 4.000.000 đồng chi phí định giá, thẩm định tài sản do bà S và chị Th trả, (cụ thể, bà S trả 1.333.300 đồng, chị Th trả 2.666.700 đồng).

Về án phí DSST:

Ông B phải chịu 1.625.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông B được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng tại Biên lai thu tiền số AA/2010/003942 ngày 11/7/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Hoàn trả ông B số tiền còn thừa là 8.375.000 đồng.

Bà H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.400.000 đồng tại Biên lai thu số AA/2015/0002293 ngày 25/4/2017. Hoàn trả bà H số tiền còn thừa là 14.200.000 đồng.

Chị Th phải chịu 21.168.752 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà S phải chịu 22.793.752 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, lỗi suất chậm thi hành án và quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 17/11/2017, bà Nguyễn Thị H kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử.

Tại phiên tòa, ông B là Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và Bị đơn là bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà H và Luật sư Hoàng Thị Bích Loan bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H trình bày: Ông B không có quyền khởi kiện vì ông B không có 1 trong các giấy tờ về quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật đất đai năm 2015. Theo Điều 168 và Điều 133 BLDS năm 2015 thì bà H là người thứ 3 chiếm hữu tài sản là ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Vợ chồng anh H1 và chị Y là người có lỗi trong việc lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho chị Th nên ông B phải khởi kiện anh H1 và chị Y đề nghị bồi thường thiệt hại chứ không thể khởi kiện bà H được. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 311 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Bà H không đồng ý trả lại nhà và đất cho ông B và bà H cũng không đồng ý nhận lại nhà và đất nếu bà H phải trả tiền nhà và đất cho ông B và bà S. Hơn nữa, ngày 17/4/2014 bà H đã nộp đơn phản tố đề nghị chia tài sản chung của ông B và bà S để đảm bảo cho việc thi hành án sau này. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý đối với yêu cầu phản tố của bà H và đã cho bà H nộp tiền tạm ứng án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không giải quyết yêu cầu này của bà H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ông B và Luật sư Phạm Xuân A bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B không đồng ý với N dung kháng cáo của bà H và ý kiến của Luật sư Loan. Ông B và Luật sư A cho rằng: Nhà và đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông B và bà S. Các bên đều thừa nhận về vấn đề này nên phải xác định đây là sự kiện pháp lý,

không cần phải chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng anh H1, chị Y với cháu Th đã vi phạm về chế định tài sản chung của vợ chồng ông B và bà S nên không hợp pháp. Từ đó Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa cháu Th với bà H cũng là không hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H và vấn đề này đã được Hội đồng xét xử nhận định trong bản án. Bà H có quyền khởi kiện vụ án khác đối với yêu cầu này. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về N dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì các lý do:

Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ lọt người tham gia tố tụng là UBND thị trấn V với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; bà H không yêu cầu giải quyết về khoản nợ giữa bà H và bà S, chị Th nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại khấu trừ khoản vay này trong vụ án là đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự; Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất chỉ có liên quan đến 2 người là chị Th và bà H, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng này vô hiệu nhưng lại yêu cầu bà S thực hiện việc bồi thường thiệt hại trong khi bà S không tham gia ký kết Hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Ông Phạm Ngọc B xác định thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37, diện tích đất ở 54m² cùng tài sản xây dựng trên đất là ngôi nhà cấp 4 là tài sản chung của ông B và bà Ngô Thị S. Nguồn gốc của thửa đất này là do 03 hộ gia đình gồm: Hộ gia đình ông B, bà S; hộ gia đình ông Lương Xuân N, bà Vũ Thị L; hộ gia đình ông Vũ Xuân H2, bà Cao Thị Th1 cùng chung tiền đầu thầu 02 lô đất, sau đó 03 hộ gia đình đã có sự phân chia diện tích đất theo thỏa thuận và đã lập biên bản hợp chia tách đất với nhau ngày 19/6/2003. Nhưng vợ chồng ông B, bà S đã nhờ vợ chồng anh H1, chị Y đứng tên khi đầu thầu đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng mang tên anh H1 và chị Y. Nay, anh H1, chị Y đã tự ý chuyển nhượng nhà và đất của ông B và bà S cho chị Th là con gái của ông B và bà S mà không hỏi ý kiến ông B. Sau này chị Th lại chuyển nhượng nhà và đất này cho bà H nhưng ông B cũng không được biết. Nay, bà H đã đuổi ông B ra khỏi nhà. Ông B đã khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa các bên là vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất do UBND huyện L đã cấp cho bà H, chị Th, vợ chồng anh H1, chị Y; yêu cầu bà H phải trả lại nhà và đất cho ông B và bà S.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị H xác định các tài sản gồm nhà và đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà H vì bà H đã nhận chuyển nhượng của chị Th và bà H đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B xử: Buộc bà H phải trả cho ông B, bà S phần nhà và đất tranh chấp; Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa anh H1, chị Y và chị Th và giữa chị Th và bà H là vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện L cấp ngày 27/4/2011 cho bà Nguyễn Thị H; buộc bà S và chị Th phải trả bà Nguyễn Thị H số tiền 858.437.600 đồng (bằng 60% giá trị tài sản được định giá ngày 31/7/2017 là 1.026.000.000 đồng).

Sau khi xét xử, bà H kháng cáo toàn bộ N dung bản án sơ thẩm.

[1] Về N dung kháng cáo của bà H cho rằng ông B không có quyền khởi kiện nên cần phải áp dụng Điều 311 BLTTDS: Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Quyết định số 1573-QĐ/CT ngày 14/8/2004 của UBND huyện L về việc giao đất làm nhà ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân, danh sách các hộ xin giao đất do UBND thị trấn V lập thì anh Ngô Văn H1 có đơn đề nghị UBND thị trấn V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với lô số 2, diện tích 72m²; ông Vũ Xuân H2 có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô số 3, diện tích 72m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp ngày 14/8/2004 thì anh H1, chị Y đã được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ 34, diện tích 72m²; thửa đất của ông Vũ Xuân H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là thửa 129, tờ bản đồ số 34, diện tích 72m². Ngày 28/5/2007, giữa vợ chồng anh H1, chị Y; vợ chồng ông H2, bà L; vợ chồng ông N, bà Th1 đã lập các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó: Vợ chồng anh H1, chị Y chuyển nhượng cho vợ chồng ông H2, bà L 36m² đất ở và chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà Th1 36m² đất ở (trong 72m² tại thửa đất số 128, tờ bản đồ 34, thuộc quyền sử dụng của anh H1, chị Y theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 378027 UBND huyện L đã cấp ngày 14/8/2004). Cũng trong ngày 28/5/2007, giữa vợ chồng ông H2, bà L; vợ chồng anh H1, chị Y; vợ chồng ông N, bà Th1 đã lập các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó vợ chồng ông H2, bà L chuyển nhượng cho vợ chồng anh H1, chị Y 54m² đất ở và chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà Th1 09m² đất ở (trong phần diện tích 72m² tại thửa đất 129, tờ bản đồ 34 thuộc quyền sử dụng của ông H2, bà L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 378026

UBND huyện L đã cấp ngày 14/8/2004). Như vậy, từ 02 thửa đất số 128, 129 tờ bản đồ số 34, mỗi thửa có diện tích $72m^2$, thông qua việc thiết lập các Hợp đồng chuyển nhượng, anh H1, chị Y, ông H2, bà L, ông N, bà Th1 đã hoàn thành việc chia tách đất thành 03 thửa, trong đó hộ gia đình ông N, bà Th1 được nhận phần diện tích mới là $45m^2$; hộ gia đình ông H2, bà L được nhận phần diện tích đất mới là $45m^2$, hộ gia đình anh H1, chị Y được nhận phần diện tích đất mới là $54m^2$.

Anh Ngô Văn H1 và chị Nguyễn Thị Hải Y đã khai tại Cơ quan điều tra và khai tại Tòa án điều xác định: Anh H1, chị Y là người đứng tên trong hồ sơ đấu giá đất và đã được UBND thị trấn V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất $54m^2$, tại thửa đất 138, tờ bản đồ số 37 ở thị trấn V là do được ông B, bà S nhờ đứng tên hộ. Người bỏ tiền ra đấu giá, thỏa thuận về việc chia tách đất với các hộ gia đình ông H2 và gia đình ông N là vợ chồng ông B, bà S; Người xây dựng các tài sản trên thửa đất có diện tích đất $54m^2$ và người trực tiếp quản lý, sử dụng đất là vợ chồng ông B, bà S.

Một số người làm chứng là ông Lương Xuân N, bà Vũ Thị L, ông Vũ Xuân H2, và Cao Thị Th1 là những hộ dân cùng chung tiền đấu giá 02 lô đất đều xác nhận sự việc trên và khẳng định anh H1, chị Y chỉ là người đứng tên hộ ông B và bà S trong Hợp đồng đấu thầu và đứng tên hộ ông B và bà S trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thực tế là: Sau khi trúng đấu giá xong thì vợ chồng ông B, bà S đã làm nhà và ông B, bà S đã quản lý sử dụng nhà và đất này suốt từ đó đến khi xảy ra tranh chấp giữa ông B với bà H.

Chị Phạm Ngọc Th con của ông B và bà S cũng thừa nhận lời trình bày của ông B là đúng. Chị Th cho rằng chị Th đã cùng với ông B và bà S ở trên đất này từ khi ông B và bà S làm nhà và chị Th xác định nhà và đất trên là của ông B và bà S.

Như vậy, mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp được ghi tên chủ sử dụng thửa đất là anh H1, chị Y và trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án không có lời khai của bà S (do bà S vắng mặt ở địa phương) nhưng lời khai của ông B được những người làm chứng trực tiếp đấu giá chung với ông B bà S là ông N, bà Th1, ông H2, bà L và lời khai của chị Th; lời khai của anh H1 và chị Y thừa nhận đó là: Vợ chồng ông B, bà S là người trực tiếp bỏ tiền ra để nhờ anh H1 chị Y đấu thầu đất và đứng tên hộ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thực tế thì ông B, bà S đã xây dựng các tài sản trên đất và ông B, bà S đã quản lý, sử dụng phần nhà và đất tranh chấp này suốt từ năm 2002 đến nay.

Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37, diện tích $54m^2$ cùng tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 (01 tầng và 01 bán mái trên) có diện tích $81,9m^2$ ở thị trấn V là tài sản chung của ông Phạm Ngọc B và bà Ngô Thị S tạo lập trong thời kỳ hôn nhân mà không phải là tài sản của anh Ngô Văn H1 và chị Nguyễn Thị Hải Y là có căn cứ.

Theo Điều 4 BLTTS thì Cơ quan, tổ chức cá nhân có quyền khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án để yêu cầu Tòa án bảo vệ công lý, quyền con người, quyền công nhân; Theo khoản 2 Điều 68 BLTTDS thì Nguyên đơn trong vụ án dân sự là người khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của người đó bị vi phạm; Theo Điều 186 BLTTDS thì các nhân có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp khởi kiện vụ án tại Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Việc ông B không có 1 trong các giấy tờ quy định theo khoản 1,2,5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 cũng như việc như ông B không có 1 trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2015 không phải là 1 căn cứ cho rằng ông B không có quyền khởi kiện theo Điều 186 BLTTDS. Hơn nữa, theo khoản 2 Điều 4 BLTTDS thì Tòa án không được từ chối giải quyết vụ việc dân sự vì lý do chưa có điều luật để áp dụng. Do vậy bà H và Luật sư L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H cho rằng ông B không có quyền khởi kiện và cần phải hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án theo Điều 311 BLDS là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà H không đồng ý trả lại nhà và đất cho ông B vì lý do bà H là người thứ 3 quản lý tài sản ngay tình vì khi chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp này thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên anh H1, chị Y và sau này là mang tên chị Th, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét về hình thức và nội dung của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa anh Ngô Văn H1, chị Nguyễn Thị Hải Y và chị Phạm Ngọc Th lập ngày 15/12/2009 đã được UBND thị trấn V chứng thực ngày 25/12/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa chị Phạm Ngọc Th với bà Ngô Thị Hải lập ngày 11/01/2010 cũng đã được UBND thị trấn V chứng thực ngày 13/01/2010 đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37, diện tích 54m²) thì thấy:

+Về hình thức thì các Hợp đồng trên đã được thực hiện đúng mẫu, thực hiện theo trình tự pháp luật, được công chứng, chứng thực theo quy định tại điều 119 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Thông tư số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ tư Pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường; Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009.

+Về nội dung của các Hợp đồng:

-Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa anh Ngô Văn H1, chị Nguyễn Thị Hải Y và chị Phạm Ngọc Th lập ngày 15/12/2009 thì thấy: Thửa đất số 138, tờ bản đồ 37, diện tích 54m² và các công trình trên đất là tài sản chung của ông B, bà S. Theo điều 28 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000, Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 thì việc thiết lập các giao dịch

liên quan đến tài sản có giá trị lớn phải có sự nhất trí, đồng thuận của các chủ sử dụng, sở hữu tài sản là ông B, bà S nhưng trong các Hợp đồng trên thì ông B, bà S đều không được tham gia ký kết Hợp đồng. Anh H1, chị Y khai là anh H1 và chị Y đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho chị Th theo nguyện vọng của ông B và bà S nhưng ông B không thừa nhận, anh H1, chị Y cũng không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh.

Bà H và Luật sư L bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà H cho rằng bà H không biết tài sản chuyển nhượng là của ông B, bà S, chỉ biết đó là của chị Th nên việc chuyển nhượng là hợp pháp và ngay tình cần được bảo vệ nhưng bà H cũng đã thừa nhận là bà H là người cùng phố và có quan hệ họ hàng nội tộc với bà S; bà H cũng nhìn thấy ông B, bà S ở trên phần nhà và đất này. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2016, bà H đã trình bày: “Bà S có nói là nhà và đất do bà S làm ra, lúc đó ông B và bà S chưa ly hôn, còn ông B có đóng góp công sức xây nhà hay không thì tôi không biết”, (BL 714).

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm bà H đã trình bày là bà H cho bà S 500 triệu đồng, bà H còn xuất trình “giấy biên nhận vay tiền”, chị Th và bà S đã ký với tư cách là “người vay tiền”; anh H1 đã ký với tư cách là “người làm chứng”. Giấy biên nhận đã thể hiện việc bà S đã gán nợ cho bà H nhà và đất tranh chấp này cụ thể là: “Nếu bà S không trả được tiền thì anh H1, chị Y sẽ chuyển nhượng đất cho chị Th để chị Th chuyển nhượng cho bà H”, (BL 294).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H lại trình bày: Nhà và đất này của anh H1 và chị Y mà không phải của ông B và bà S do anh H1 và chị Y đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, lời khai của bà H là mâu thuẫn và không đúng thực tế vì bà H cho bà S vay tiền nhưng bà H lại đồng ý để bà S gán nợ bằng ngôi nhà và đất mang tên anh H1 và chị Y.

Do vậy, việc bà H đã khai rằng bà H chỉ biết nhà và đất tranh chấp là tài sản chung của anh H1 và chị Y là không có căn cứ.

Từ sự phân tích trên thì phải xác định bà H đã biết nhà và đất tranh chấp là tài sản chung của ông B, bà S nhưng anh H1 và chị Y đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho chị Th mà không được sự đồng ý của ông B là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông B là chủ sử dụng, sở hữu tài sản. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa anh H1, chị Y và chị Th ngày 15/12/2009 đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37, diện tích 54m² đã vi phạm quy định của pháp luật, là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa chị Phạm Ngọc Th với bà Ngô Thị H lập ngày 11/01/2010 thì thấy:

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa anh H1, chị Y và chị Th ngày 15/12/2009 là vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa chị Phạm Ngọc Th với bà Ngô Thị H ngày 11/01/2010 cũng vô hiệu theo.

Như vậy, phải xác định bà H cũng không phải là người chiếm hữu tài sản ngay tình (theo Điều 168 và khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015) trong việc giao dịch chuyển nhượng nhà và đất giữa bà H và chị Th vì bà H đã biết nhà và đất này là của vợ chồng ông B và bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà H cũng đề nghị nếu trong trường hợp Tòa án xác định các Hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu thì bà H đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà H. Nay bà H lại kháng cáo về nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

Giữa anh H1, chị Y và ông B, bà S đều không có tranh chấp gì đối với nhà và đất này, sau này anh H1, chị Y và ông B, bà S sẽ làm các thủ tục đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà S theo quy định của pháp luật.

[3] Về việc đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang cho rằng cần phải hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ lọt người tham gia tố tụng là UBND thị trấn V với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: UBND thị trấn V là cơ quan chứng thực vào các Hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện các thủ tục hành chính giúp UBND huyện trong quá trình thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng UBND huyện L mới là Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa UBND huyện L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là cần thiết. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND thị trấn V vào tham gia tố tụng cũng không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do vậy không cần thiết phải hủy bản án theo như đề nghị của vị đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang.

[4] Về việc đại diện VKS cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết về khoản nợ của bà S với bà H là vượt quá yêu cầu khởi kiện; Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà S phải trả tiền cho bà H khi bà S không tham gia ký kết Hợp đồng là không đúng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H1, chị Y với chị Th thì anh H1, chị Y, chị Th đều khai: Các bên không thanh toán tiền cho nhau như trong Hợp đồng chuyển nhượng đã ghi. Thực tế là anh H1 và chị Y cũng không nhận được 1 khoản tiền chuyển nhượng nào từ chị Th hay bà S.

Quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Th bà H, thì chị Th bà H đều thừa nhận: Mục đích lập Hợp đồng để bà S thanh toán số tiền bà S đã vay của bà H. Theo giấy biên nhận vay tiền cũng thể hiện bà S và chị Th đã vay của bà H 500.000.000 đồng. Nếu bà S không trả được tiền cho bà H thì bà S và chị Th sẽ

gán cho bà H nhà và đất này. Từ việc bà S, chị Th vay tiền của bà H nhưng bà S và chị Th không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà H, các bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp này cho bà H. Đây chỉ là thỏa thuận giữa các bên về việc thanh toán tiền chuyển nhượng nhà và đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bà H đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất này cho bà S và chị Th số tiền 500.000.000 đồng và Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do các bên có yêu cầu là có căn cứ pháp luật, không phải là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự như ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa chị Th với bà H chỉ có liên quan đến 2 người là chị Th và bà H, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng này không có căn cứ pháp luật và bản án sơ thẩm đã buộc bà S là người liên quan thực hiện bồi thường thiệt hại cho bà H trong khi bà S không tham gia ký kết Hợp đồng là đúng quy định của pháp luật vì: Bà S là người đã nhận tiền của bà H khi bà S chuyển nhượng nhà và đất cho bà H. Như vậy, ý kiến của vị đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang về N dung này là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về việc bà H và Luật sư L cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không giải quyết yêu cầu phản tố của bà H, Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi có việc hòa giải và tiếp cận công khai chứng cứ ngày 16/8/2016, (BL 771, 772) thì ngày 17/4/2017 bà H đã có đơn phản tố đề nghị chia tài sản chung của ông B và bà S để đảm bảo cho việc thi hành án sau này, (BL 822-823). Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu phản tố của bà H là đúng quy định tại khoản 3 Điều 200 BLTTD vì khoản 3 Điều 200 BLTTDS đã quy định “Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải”. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại yêu cầu bà H nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố này là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm phải rút kinh nghiệm về N dung trên.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng các Điều 26, 34, 35; 39; 147; 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27, điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 109; 122, 127, 128, 129, 137; 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 50, 105, 106, 127 Luật đất đai năm 2003 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2009. Điều 688; Điều 357; khoản 2

điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 17 nghị quyết 0/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án năm 2012. Điều 48 nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc B.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu thanh toán giá trị tài sản phát sinh trên đất.

Xác nhận thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37, diện tích 54m² có cạnh phía Bắc dài 18 m giáp đất ông Vũ Xuân H2, cạnh phía Đông rộng 3m giáp đường bê tông, cạnh phía Nam dài 18 m giáp đất bà Nguyễn Thị Y, cạnh phía Tây rộng 3 m giáp đường mương thoát nước cùng tài sản xây trên đất là ngôi nhà cấp bốn hai tầng có diện tích 02 sàn là 81,9m² tại Phố V, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang là tài sản chung của ông Phạm Ngọc B và bà Ngô Thị S.

Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho ông Phạm Ngọc B, bà Ngô Thị S diện tích 54m² có cạnh phía Bắc dài 18 m giáp đất ông Vũ Xuân H2, cạnh phía Đông rộng 3m giáp đường bê tông, cạnh phía Nam dài 18 m giáp đất bà Nguyễn Thị Y, cạnh phía Tây rộng 3 m giáp đường mương thoát nước cùng tài sản xây dựng trên đất là ngôi nhà cấp bốn hai tầng có diện tích 02 sàn là 81,9m² tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 37 ở thôn Phố V, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Ông Phạm Ngọc B và bà Ngô Thị S phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị H giá trị tài sản bà H làm trên đất là 65.000.000 đồng, cụ thể là: Ông B phải trả bà H 32.500.000 đồng, bà S phải trả bà H 32.500.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ghi ngày 15/12/2009, được UBND thị trấn V, huyện L chứng thực ngày 25/12/2009 giữa anh Ngô Văn H1, chị Nguyễn Thị Hải Y và chị Phạm Ngọc Th đối với diện tích 54m² cùng tài sản trên đất tại thửa 138, tờ bản đồ số 37 ở Phố V thị trấn V, huyện L là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ghi ngày 11/01/2010, được UBND thị trấn V, huyện L chứng thực ngày 13/01/2010 giữa chị Phạm Ngọc Th và bà Nguyễn Thị H đối với diện tích 54m² cùng tài sản trên đất tại thửa 138, tờ bản đồ số 37 ở Phố V thị trấn V, huyện L là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 212193 do UBND huyện L cấp ngày 27/4/2011 cho bà Nguyễn Thị H đối với diện tích 54m² cùng tài sản trên đất tại thửa số 138, tờ bản đồ số 37 ở Phố V, thị trấn V, huyện L.

Buộc bà Ngô Thị S, chị Phạm Ngọc Th phải liên đới hoàn trả và bồi thường cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền 858.437.600 đồng (tám trăm năm mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm đồng), cụ thể như sau: Bà S phải trả cho bà H 429.218.800 đồng (bốn trăm hai mươi chín triệu hai trăm mười tám nghìn tám trăm đồng); chị Th phải trả cho bà H 429.218.800 đồng (bốn trăm hai mươi chín triệu hai trăm mười tám nghìn tám trăm đồng).

+Về chi phí định giá, thẩm định tài sản: Chị Phạm Ngọc Th phải chịu 2.666.700 đồng tiền chi phí định giá, thẩm định tài sản nhưng chị Th phải hoàn trả cho ông B số tiền trên. Bà Ngô Thị S phải chịu 2.666.700 đồng tiền định giá, thẩm định tài sản nhưng bà S phải hoàn trả cho bà H 1.333.400 đồng và hoàn trả cho ông B 1.333.300 đồng.

Bà H phải chịu 2.666.600 đồng chi phí định giá, thẩm định tài sản nhưng bà H được khấu trừ vào số tiền 4.000.000 đồng bà H đã nộp tạm ứng chi phí định giá, thẩm định. Số tiền còn lại 1.333.400 đồng thì bà H được bà S hoàn trả.

Ông B được nhận tổng số tiền 4.000.000 đồng chi phí định giá, thẩm định tài sản do bà S và chị Th trả, (cụ thể, bà S trả 1.333.300 đồng, chị Th trả 2.666.700 đồng).

+Về án phí DSST:

Ông B phải chịu 1.625.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông B được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng tại Biên lai thu tiền số AA/2010/003942 ngày 11/7/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Hoàn trả ông B số tiền còn thừa là 8.375.000 đồng.

Bà H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.400.000 đồng tại Biên lai thu số AA/2015/0002293 ngày 25/4/2017. Hoàn trả bà H số tiền còn thừa là 14.200.000 đồng.

Chị Th phải chịu 21.168.752 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà S phải chịu 22.793.752 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+Về án phí DSPT: Bà H phải nộp 300.000đ án phí DSPT. Xác nhận bà H đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0004183 ngày 17/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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, 7a 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.

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

Nơi gửi:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Tòa án nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Phạm Thị Minh Hiền