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

Bản án số 126/2021/DS-PT
Ngày 17/11/2021
V/v:Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Các thẩm phán: Ông Ngô Tự Học;

Ông Phạm Văn Tuyển.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 195/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2020 về việc "*Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*, do có kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 9401/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1960; cư trú tại: số nhà 71, đường PĐP, phường HVT, thành phố LS, tỉnh LS; có mặt.

Bị đơn: Chị Chu Thanh L, sinh năm 1985; cư trú tại: số nhà 96, đường NQ, phường VT, thành phố LS, tỉnh LS; có mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1969. Hiện nay chấp hành án tại Đội 19, Phân trại số 1, Trại giam Thanh Phong - Tổng cục VIII - Bộ Công an; địa chỉ: thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

2. Cháu Hoàng Bảo L, sinh năm 1993; vắng mặt.

3. Cháu Hoàng Thu Tr, sinh năm 1996; vắng mặt.

Là con của ông Hoàng Văn T (đã chết).

Cùng cư trú tại: số nhà 71, đường PĐP, phường HVT, thành phố LS, tỉnh LS.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hoàng Thị H; cháu Hoàng Thu Tr, cháu Hoàng Bảo L: Bà Hoàng Thị M (nguyên đơn); có mặt.

4. Anh Nguyễn Hải N; cư trú tại: số nhà 96, đường NQ, phường VT, thành phố LS, tỉnh LS; có mặt.

5. Anh Nông Hồng H, sinh năm 1985; cư trú tại: số nhà 88, đường TĐN, phường HVT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H: Luật sư Hoàng Thị Kim K- Văn phòng luật sư Kim Khánh, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: số 75, đường NTH, phường CL, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

6. Chị Đào Phương H, sinh năm 1989 (vợ anh Nông Hồng H - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án), cư trú tại: số nhà 88, đường TĐN, phường HVT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đào Phương H: Anh Nông Hồng H; có mặt.

7. Ông Nguyễn Đức P; cư trú tại: số 5/7 đường Phai Vệ, phường ĐK, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

8. Văn phòng công chứng Đông Bắc; địa chỉ: Khu dân cư N16, thị trấn CL, huyện CL, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn B - Trưởng Văn phòng công chứng Đông Bắc; có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị H - Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố LS; có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Phan Văn Ch - Phó Giám đốc Agribank Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

11. Bà Nông Thu H - Công chứng viên Văn phòng công chứng Nông Thu H; địa chỉ: số 72, đường LL, phường VT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn; có đơn xin xét xử vắng mặt.

12. Văn phòng công chứng Hoàng Thùy Dung; địa chỉ: số 44, đường NT, phường TT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn. *Người đại diện theo pháp luật*: Bà Hoàng Thùy D - Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

13. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

14. Bà Đồng Mai H; vắng mặt.

15. Ông Phạm Văn P; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 3/19 đường BT, khối 2, phường ĐK, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các bản tự khai nguyên đơn bà Hoàng Thị M trình bày:

Cụ Nguyễn Thị H1 (mẹ của bà) có 248m^2 đất tại thửa số 331, tờ bản đồ 29, bản đồ địa chính phường HVT; địa chỉ số 71 đường PĐP, phường HVT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn. Đầu năm 2016, cụ Nguyễn Thị H1 đã làm di chúc chia diện tích đất trên cho 03 người con là Hoàng Thị M, Hoàng Thị H và Hoàng Văn T (đã ly hôn vợ, có 02 con là cháu Hoàng Bảo L, sinh năm 1993 và Hoàng Thu Tr, sinh năm 1996). Sau thời gian viết di chúc, cùng năm 2016 cụ Nguyễn Thị H1 và ông Hoàng Văn T chết; bà Hoàng Thị H vi phạm pháp luật bị bắt đi cải tạo tại Trại giam tỉnh Thanh Hóa. Sau khi ông Hoàng Văn T chết, bà Hoàng Thị M tìm lại sổ đỏ của gia đình để đi tách sổ theo di chúc nhưng không thấy; khi bà làm đơn xin cấp lại sổ đỏ thì được thông báo là thửa đất trên đã được mẹ của bà là cụ Nguyễn Thị H1 cùng con gái là bà Hoàng Thị H chuyển nhượng cho chị Chu Thanh L, chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất trên ngày 02/3/2016. Sau đó bà M mới biết: Do em gái bà là Hoàng Thị H đã thế chấp sổ đỏ của gia đình vay của chị Chu Thanh L số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) không trả được nên đã chuyển nhượng đất cho chị L; bà M cho rằng việc bà H tự ý lấy sổ đỏ của gia đình đi thế chấp để vay tiền các thành viên trong gia đình không biết; việc làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất của gia đình như vậy là không đúng, các thành viên trong gia đình không được biết và không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng này.

Bà Hoàng Thị M khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị H1, bà Hoàng Thị H với chị Chu Thanh L là vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử đụng đất đã cấp cho chị Chu Thanh L đối với thửa đất số 331 tờ bản đồ 29 bản đồ địa chính phường HVT trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị Chu Thanh L với anh Nông Hồng H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331 tờ bản đồ 29 bản đồ địa chính phường HVT đã được cấp đổi mang tên chủ sử dụng là anh Nông Hồng H; hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nông Hồng H với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà.

Phía bị đơn chị Chu Thanh L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hải N trình bày:

Khoảng năm 2014 qua người môi giới anh chị được biết là bà Hoàng Thị H có nhu cầu vay vốn để làm ăn; vợ chồng anh chị đã cho bà H vay 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, khi vay có mẹ của bà H là cụ Nguyễn Thị H1 đứng ra bảo lãnh. Năm 2015, cụ H1 và bà H không có khả năng thanh toán số nợ trên, nên đã đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất tại địa chỉ số 71, đường PĐP, phường HVT, thành phố LS cho vợ chồng anh chị. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đông Bắc theo đúng các trình tự của pháp luật. Khi làm hợp đồng này anh Nguyễn Hải N, chị Chu Thanh L đều thống nhất nếu cụ Nguyễn Thị H1 và bà Hoàng Thị H thu xếp trả đủ số tiền đã vay thì anh chị sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng, trả lại đất cho cụ Nguyễn Thị H1 và bà Hoàng Thị H. Sau khi bà Hoàng Thị H bị bắt giam, không còn khả năng trả nợ, anh Nguyễn Hải N, chị Chu Thanh L đã liên hệ với người thân của bà Hoàng Thị H để thương lượng về việc trả nợ và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng thương lượng không thành. Do cụ Nguyễn Thị H1 và bà Hoàng Thị H không tiến hành trả nợ cho vợ chồng anh chị nên đầu năm 2016 anh chị đã đi làm thủ tục kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331, tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính phường HVT. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng anh chị đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Nông Hồng H. Nay anh chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M; trường hợp yêu cầu của bà Hoàng Thị M được chấp nhận, anh chị yêu cầu những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị H1 phải trả cho vợ chồng anh chị số tiền bà Hoàng Thị H đã vay là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và số tiền lãi, chi phí khác tổng cộng là 613.640.000 đồng (sáu trăm mười ba triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh Nông Hồng H: Anh có nhận chuyển nhượng một diện tích 248m^2 đất ở tại số nhà 71 đường PĐP, phường HVT, thành phố LS với vợ chồng anh Nguyễn Hải N, chị Chu Thanh L; khi tiến hành chuyển nhượng, vợ chồng anh N, chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thực hiện chuyển nhượng được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn do công chứng viên Nông Thu H thực hiện theo đúng quy định; số tiền chuyển nhượng thỏa thuận là 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng. Khi giao tiền không có biên nhận hay ghi sổ sách gì, sau khi nhận chuyển nhượng anh đã làm thủ tục sang tên, đổi chủ đối với diện tích đất này và hiện đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn để vay số tiền 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu) đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M anh không đồng ý, anh đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và vợ chồng anh N, chị L là hợp pháp; nếu yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M được Tòa án chấp nhận, anh đề nghị vợ chồng chị Chu Thanh L phải hoàn trả cho anh số tiền

2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng và số tiền lãi 12%/năm tính từ thời điểm chuyển nhượng đến nay.

Chị Đào Phương H (vợ anh Nông Hồng H) trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nông Hồng H và vợ chồng anh Nguyễn Hải N, chị Chu Thanh L chị không được biết vì khi đó chưa kết hôn với anh Nông Hồng H. Chỉ sau khi anh H làm thủ tục vay tiền với Ngân hàng, thì chị mới biết và tham gia ký hợp đồng vay Ngân hàng số tiền 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu đồng) đồng. Chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, do diện tích đất này chồng chị đã nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn: Người đại diện theo ủy quyền trình bày tại Văn bản số 12/NHNNBG ngày 21/5/2018 Agribank chi nhánh huyện Bình Gia. Quá trình thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với anh Nông Hồng H thực hiện đúng quy định của pháp luật và thực hiện đúng quy định của Agribank; việc xác định giá trị đảm bảo theo quy định của Agribank, có xác minh thực tế. Tuy nhiên do tài sản gắn liền với đất chưa được cấp quyền sở hữu nên không đăng ký giao dịch đảm bảo được theo quy định của pháp luật nên chưa định giá. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của bà Hoàng Thị M. Trường hợp hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với anh Nông Hồng H thì yêu cầu các bên liên quan chịu trách nhiệm toàn bộ nợ gốc, lãi, nợ phí của anh Nông Hồng H tại Agribank chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn để đảm bảo thu hồi vốn cho Nhà nước.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn: Có ý kiến tại Văn bản số 1288/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 03/11/2017 và Văn bản số 160/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 08/02/2018: Trong quá trình thẩm định hồ sơ chuyển nhượng giữa hộ cụ Nguyễn Thị H1 và chị Chu Thanh L và hồ sơ chuyển nhượng giữa chị Chu Thanh L và anh Nông Hồng H, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố LS không nhận được đơn thư nào liên quan đến việc tranh chấp đất đai đối với thửa đất 331, tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính phường HVT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn; thửa đất trên hoàn toàn đủ điều kiện chuyển nhượng. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Chu Thanh L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ cụ Nguyễn Thị H1 và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nông Hồng H do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Chu Thanh L là đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng. Việc bà Hoàng Thị M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số CS-03196 do Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp là không có cơ sở.

Văn phòng công chứng Đông Bắc: Tại Công văn số 12/TLTA-CCĐB ngày 22/01/2018 của Văn phòng công chứng Đông Bắc trình bày: Hợp đồng

công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 437 ngày 15/5/2015 được thực hiện tại Văn phòng, do công chứng viên Nguyễn Đức P ký; từ ngày 01/9/2017 ông Nguyễn Đức P không còn làm việc tại Văn phòng công chứng Đông Bắc. Theo quy định tại Điều 4; Điều 7 và Điều 71 Luật Công chứng năm 2014 thì công chứng viên phải chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với bản công chứng của mình là Công chứng viên hợp danh; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do vậy, Văn phòng công chứng Đông Bắc không cử người đại diện tham gia tố tụng, việc tham gia tố tụng do ông Nguyễn Đức P quyết định.

Ông Nguyễn Đức P: Giữ nguyên ý kiến đã trình bày ngày 20/01/2018. Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 16/8/2018, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử lại. Ngày 22/8/2019 ông Nguyễn Đức P có bản trình bày bổ sung. Căn cứ vào những tài liệu, thông tin của hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và căn cứ vào quy định của Bộ luật Dân sự 2005 và Luật Công chứng năm 2014, khẳng định hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 437 ngày 15/5/2015 của Văn phòng công chứng Đông Bắc là đúng quy định của pháp luật.

Xét về lỗi và trách nhiệm dân sự là do lỗi của hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Vì đã có hành vi gian dối trong việc cung cấp thông tin sai sự thật cho công chứng viên, theo quy định tại Điều 75 Luật Công chứng năm 2014. Việc mua bán chuyển nhượng trên giấy, không đến xem thực tế, thực địa nhằm che giấu việc thanh toán nợ. Ông cho rằng ông đã chấm dứt Hợp đồng lao động với Văn phòng công chứng Đông Bắc từ tháng 9/2017, nên ông không tham gia phiên tòa, việc tham gia phiên tòa thuộc trách nhiệm của Trưởng văn phòng công chứng Đông Bắc.

Bà Nông Thu H: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Chu Thanh L cùng chồng là anh Nguyễn Hải N với bên nhận chuyển nhượng là anh Nông Hồng H lập ngày 22/4/2016 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và đã được trả lời rõ tại Văn bản số 67/CV-CC ngày 06/6/2018 của Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn. Thời điểm bà thực hiện công chứng hợp đồng bà là công chứng viên, nay bà không còn công tác tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn. Do vậy, bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án. Đề nghị xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thùy Dung: Ngày 23/6/2016 Văn phòng có tiếp nhận yêu cầu công chứng hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng giữa: Bên thế chấp là anh Nông Hồng H cùng vợ là Đào Phương H. Bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ các bên yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ giấy tờ đều hợp lệ nên Văn phòng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Khi giải quyết vụ án, bà Hoàng

Thị Thùy Dung xin đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa án.

Bà Đồng Mai H và ông Phạm Văn P đã được Tòa án thông báo, triệu tập nhiều lần nhưng đều không thực hiện quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng; không có ý kiến phản hồi.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 22/01/2018 xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính phường HVT có diện tích 248m^2. Diện tích đất tranh chấp được chia làm 03 phần do 03 hộ quản lý sử dụng cụ thể như sau:

- Phần do hộ ông Hoàng Văn T quản lý (hiện do các con của ông T là anh Hoàng Bảo L và chị Hoàng Thu Tr quản lý) có diện tích 101,4m^2; trên đất có 02 ngôi nhà, 01 ngôi nhà 01 tầng và 01 ngôi nhà 03 tầng; tổng giá trị tài sản trên đất là 649.434.000 đồng (sáu trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm ba mươi tư nghìn đồng).

- Phần do hộ bà Hoàng Thị M quản lý có diện tích 83,1m^2; trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng; tổng giá trị tài sản trên đất là 167.143.000 đồng (một trăm sáu mươi bảy triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

- Phần do hộ bà Hoàng Thị H quản lý có diện tích 63,5m^2; trên đất có 02 ngôi nhà 01 tầng; tổng giá trị tài sản trên đất là 40.506.000 đồng (bốn mươi triệu năm trăm linh sáu nghìn đồng.

- Định giá giá trị đất tranh chấp theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 12.000.000đ/m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 109; điểm b khoản 1 Điều 122; Điều 128; Điều 137; khỏản 1 Điều 476; Điều 581; Điều 617; 618; khoản 1 Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật đân sự 2015; khoản 1 Điều 38 Luật Công chứng năm 2014; khoản 1 Điều 46 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003.

Căn cứ khoản 1, 4 Điều 34; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 13; điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

I. Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị H1, bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng là chị Chu Thanh L, công chứng số 347, quyển số 02/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 được thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đông Bắc vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N với bên nhận chuyển nhượng là anh Nông Hồng H, công chứng số 475, quyển số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 22/4/2016 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri BT 641542, số vào sổ cấp GCN: CS-03196 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho chị Chu Thanh L ngày 02/3/2016 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố LS đã chỉnh lý chuyển nhượng cho anh Nông Hồng H ngày 05/5/2016.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/2016/HĐTC ngày 22/6/2016 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn với bên thế chấp là anh Nông Hồng H và chị Đào Phương H, công chứng số 2059 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2016 tại Văn phòng Công chứng Ấn Vượng (nay là Văn phòng Công chứng Hoàng Thị Thùy Dung) vô hiệu.

5. Bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H và người thừa kế của ông Hoàng Văn T là anh Hoàng Bảo L, chị Hoàng Thu Tr được sở hữu tài sản trên đất và quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 331, diện tích 248m^2 tờ bản đồ số 29 bản đồ địa chính phường HVT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn.

Thửa đất có các cạnh tiếp giáp cụ thể (có sơ họa kèm theo).

- Bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H, anh Hoàng Bảo L, chị Hoàng Thu Tr có nghĩa vụ đến cơ quan chức năng làm thủ tục kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

6. Bà Hoàng Thị H phải trả cho chị Chu Thanh L số tiền 774.400.000đ (bảy trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm nghìn đồng). Trong đó: Tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và tiền lãi tính đến 15/8/2018 là 274.400.000 đồng (hai trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm nghìn đồng).

7. Anh Nguyễn Hải N, chị Chu Thanh L, bà Hoàng Thị H và Văn phòng Công chứng Đông Bắc phải bồi thường cho anh Nông Hồng H tổng số tiền là 1.488.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm tám mươi tám triệu đồng).Trong đó: Anh Nguyễn Hải N và chị Chu Thanh L phải bồi thường cho anh Nông Hồng H số tiền là 892.800.000 đồng (tám trăm chín mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng). Bà Hoàng Thị H phải bồi thường cho anh Nông Hồng H số tiền là 297.600.000 đồng (hai trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng). Văn phòng Công chứng Đông Bắc phải bồi thường cho anh Nông Hồng H số tiền là 297.600.000 đồng (hai trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

8. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đấ số se ri BT 641542, số vào sổ cấp GCN: CS-03196 ngày 02/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho chị Chu Thanh L và đã chỉnh lý

mang tên anh Nông Hồng H ngày 05/5/2016, cho bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H, anh Hoàng Bảo L, chị Hoàng Thu Tr để thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh lại cho chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bản án còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, chị Chu Thanh L, anh Nông Hồng H và ông Nguyễn Đức P có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 66/2019/DS-PT ngày 07/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án với các lý do:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/8/2017, nguyên đơn bà Hoàng Thị M đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 giữa cụ Nguyễn Thị H1 và bà Hoàng Thị H ký với chị Chu Thanh L, anh Nguyễn Hải N là vô hiệu. Chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N có yêu cầu nếu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 giữa cụ Nguyễn Thị H1 và bà Hoàng Thị H với vợ chồng anh chị là vô hiệu thì buộc bà Hoàng Thị H trả cả tiền vay gốc và lãi theo hợp đồng vay tiền ngày 15/8/2014. Đây là yêu cầu phản tố, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bị đơn về thủ tục phản tố và bị đơn cũng không thực hiện thủ tục phản tố.

- Đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nông Hông Huân, buộc chị Chu Thanh L phải bồi thường toàn bộ số tiền gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lãi do Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và vợ chồng chị Chu Thanh L bị vô hiệu. Đây là yêu cầu độc lập, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn anh Nông Hồng H về thủ tục yêu cầu độc lập và anh Nông Hồng H cũng không thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập (chị L phải bồi thường cho anh H số tiền là 892.800.000 đồng; bà Hoàng Thị H phải bồi thường cho anh H số tiền 297.600.000 đồng; Văn phòng Công chứng Đông Bắc phải bồi thường cho anh H số tiền 297.600.000 đồng).

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định đủ những người tham gia tố tụng là các người con của cụ Nguyễn Thị H1 (vì cụ H1 có 06 người con).

- Xác định thiệt hại và thu thập chứng cứ chưa thực hiện đúng, chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Sau khi Tòa án nhân dân cấp cao xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn để xét xử sơ thẩm lại vụ án. Ngày 13/8/2019 bà Hoàng Thị M đã có bản tự khai, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 giữa cụ Nguyễn Thị H1, bà Hoàng Thị H với chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho chị Chu Thanh L ngày 02/3/2016.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Nông Hồng H, chị Đào Phương H với Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

4. Bà Hoàng Thị M và các đồng thừa kế của anh Hoàng Văn T được sở hữu tài sản trên đất và quyền quản lý sử dụng thửa đất nêu trên.

5. Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho chị Chu Thanh L và chỉnh lý mang tên anh Nông Hồng H cho bà Hoàng Thị M.

Kèm theo bản khai bà đã cung cấp các tài liệu chứng cứ, giấy xác nhận những người con đã chết của cụ Nguyễn Thị H1.

Chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N tại văn bản ghi ý kiến đề ngày 22/8/2019 trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. *Giả thiết (nếu) Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 giữa cụ Nguyễn Thị H1 và bà Hoàng Thị H với vợ chồng chị thì đề nghị Tòa án buộc các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị H1 và bà Hoàng Thị H phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận, đồng thời cùng với Văn phòng công chứng Đông Bắc bồi thường cho chị Chu Thanh L mọi thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị Chu Thanh L với anh Nông Hồng H, lập ngày 22/4/2016 tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn, đề nghị Tòa án xem xét lỗi của các bên và Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn, trong việc bồi thường thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu.*

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/11/2018, chị Chu Thanh L vẫn khẳng định không thực hiện thủ tục phản tố đối với nguyên đơn. Chỉ yêu cầu Tòa án xem xét lại mức định giá lại của Hội đồng định giá ngày 30/10/2019. Chị đã khảo giá tại thời điểm chỉ có 20 triệu đồng/m^2, chị hẹn sẽ cung cấp được tài liệu về giá nộp cho Tòa án. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nông Hồng H có bản khai: Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M anh không đồng ý, anh đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và vợ chồng anh N, chị L là hợp pháp. *Tại bản tự khai đề ngày 08/10/2019 anh Nông Hồng H cho rằng khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh đã*

thanh toán đủ số tiền là 2.300.000.000đ (hai tỷ ba trăm triệu đồng) cho vợ chồng chị Chu Thanh L. Nay anh Nông Hồng H cho rằng, nếu yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M được Tòa án chấp nhận, anh đề nghị vợ chồng chị Chu Thanh L phải bồi thường cho anh toàn bộ thiệt hại tài sản anh đã nhận chuyển nhượng, theo giá hiện nay tại thành phố LS.

Ngày 20/10/2019 anh Nông Hồng H có đơn đề nghị không thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập hay phản tố đối với bất kỳ ai liên quan đến vụ án, chỉ đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn: Ngày 04/9/2019 bà Dương Thị H - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố LS có văn bản: Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn giữ nguyên ý kiến của công văn và các tài liệu đã sao gửi của phiên tòa trước đó cho Tòa án, nay không có bổ sung gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và xin được vắng mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức P (Công chứng viên - Văn phòng công chứng Đông Bắc) trình bày: Căn cứ vào những tài liệu, thông tin của hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự 2005 và Luật công chứng năm 2014, khẳng định Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 437 ngày 15/5/2015 của Văn phòng công chứng Đông Bắc là đúng quy định của pháp luật. Xét về lỗi và trách nhiệm dân sự là do lỗi của hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng vì đã có hành vi gian dối trong việc cung cấp thông tin sai sự thật cho công chứng viên, theo quy định tại Điều 75 Luật Công chứng năm 2014. Việc mua bán chuyển nhượng trên giấy, không đến xem thực tế, thực địa che giấu việc thanh toán nợ. Ông cho rằng ông đã chấm dứt Hợp đồng lao động với Văn phòng công chứng Đông Bắc từ tháng 9/2017, nên ông không tham gia phiên tòa, việc tham gia phiên tòa thuộc trách nhiệm của Trưởng văn phòng công chứng Đông Bắc.

- Ngày 04/9/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn B - Trưởng văn phòng công chứng Đông Bắc có văn bản trình bày: Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 437 ngày 15/5/2015 được thực hiện tại Văn phòng, do công chứng viên Nguyễn Đức P ký. Theo quy định tại Điều 4; Điều 17 và Điều 71 Luật công chứng năm 2014 thì công chứng viên phải chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với bản công chứng của mình. Do vậy, đề nghị Tòa án triệu tập công chứng viên Nguyễn Đức P để làm rõ và quyết định. Khi giải quyết vụ án, Văn phòng công chứng Đông Bắc xin được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thu H (Công chứng viên - Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn) trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Chu Thanh L cùng

chồng là Nguyễn Hải N với bên nhận chuyển nhượng là anh Nông Hồng H lập ngày 22/4/2016 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và đã được trả lời rõ tại Văn bản số 67/CV-CC ngày 06/6/2018 của Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn. Thời điểm bà thực hiện công chứng hợp đồng bà là công chứng viên, nay bà không còn công tác tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn. Do vậy, bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

- Ngày 03/9/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thùy D - Trưởng Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thùy Dung có tài liệu, văn bản trình bày: Ngày 23/6/2016 Văn phòng có tiếp nhận yêu cầu công chứng hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng giữa: Bên thế chấp là anh Nông Hồng H cùng vợ là Đào Phương H. Bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ các bên yêu cầu công chứng đều xuất trình đầy đủ giấy tờ đều hợp lệ. Nên Văn phòng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Khi giải quyết vụ án, bà Hoàng Thị Thúy D xin đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa.

- Ngày 20/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn, ông Phan Văn Ch làm đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày: Ngày 23/6/2016 Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn cho anh Nông Hồng H vay số tiền 2.200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, thanh toán xong cho Ngân hàng vào ngày 26/6/2017. Tài sản thế chấp gồm mảnh đất có số thửa 331, tờ bản đồ số 29, diện tích 248m^2 khối 5, phường HVT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn. Khi cho vay Ngân hàng không biết có việc tranh chấp, nếu biết thì Ngân hàng đã không giải ngân, nay dư nợ của anh Nông Hồng H với Ngân hàng số tiền gốc là 2.200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của Ngân hàng. Nay đề nghị Tòa án khi giải quyết quyền lợi của anh Nông Hồng H, buộc anh Nông Hồng H có trách nhiệm trả gốc và lãi cho Ngân hàng thu hồi vốn cho Nhà nước.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Đồng Mai H và ông Phạm Văn P đã được Tòa án thông báo, triệu tập nhiều lần nhưng đều không thực hiện quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng; không có ý kiến phản hồi.

Ngày 24/9/2019 nguyên đơn bà Hoàng Thị M có đơn đề nghị xem xét định giá lại tài sản. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 30/9/2019, các đương sự có mặt đều đồng ý thống nhất lấy số liệu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/01/2018 vì tài sản trên đất không có gì thay đổi, không có cơi nới xây dựng gì mới, nên giữ nguyên giá trị theo biên bản định giá; cụ thể như sau:

- Phần do hộ ông Hoàng Văn T quản lý có diện tích 101,4m^2; trên đất có 02 ngôi nhà, 01 ngôi nhà 01 tầng và 01 ngôi nhà 03 tầng; tổng giá trị tài sản trên đất là 649.434.000đ (sáu trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm ba mươi tư nghìn đồng).

- Phần do hộ bà Hoàng Thị M quản lý có diện tích 83,1m^2; trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng; tổng giá trị tài sản trên đất là 167.143.000 đồng (một trăm sáu mươi bảy triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

- Phần do hộ bà Hoàng Thị H quản lý có diện tích 63,5m^2; trên đất có 02 ngôi nhà 01 tầng; tổng giá trị tài sản trên đất là 40.506.000 đồng (bốn mươi triệu năm trăm linh sáu nghìn đồng).

- Định giá, giá trị đất tranh chấp, sau khi tham khảo ý kiến các đương sự và ý kiến cán bộ địa chính phường; khối phó dân phố tại thực địa; Hội đồng định giá đã tính theo giá chuyển nhượng thực tế tại thời điểm là 30.000.000đồng/01m^2 x 248m^2 = 7.440.000.000đ (bẩy tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng chẵn).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 109; điểm b khoản 1 Điều 122; Điều 128; Điều 137; khoản 1 Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 38 Luật Công chứng năm 2014; khoản 1 Điều 46 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chúng, chứng thực; khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003.

Căn cứ khoản 1, 4 Điều 34; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị H1, bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng là chị Chu Thanh L, công chứng số 347, quyển số 02/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 được thực hiện tại Văn phòng công chứng Đông Bắc vô hiệu, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu không xem xét giải quyết trong vụ án này.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Hải N, chị Chu Thanh L với bên nhận chuyên nhượng là anh Nông Hồng H, công chứng số 475, quyển số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 22/4/2016 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn vô hiệu, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu không xem xét giải quyết trong vụ án này.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri BT 641542, số vào sổ cấp GCN: CS-03196 do Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho chị Chu Thanh L ngày 02/3/2016 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố LS đã chỉnh lý chuyển nhượng cho anh Nông Hồng H ngày 05/5/2016.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/2016/HĐTC ngày 22/6/2016 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn với bên thế chấp là anh Nông Hồng H và chị Đào Phương H, công chứng số 2059, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thùy Dung vô hiệu, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu không xem xét giải quyết trong vụ án này.

5. Bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H và người thừa kế của ông Hoàng Văn T là anh Hoàng Bảo L, chị Hoàng Thu Tr được sở hữu tài sản trên đất và quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 331, diện tích 248m^2 tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính phường HVT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn. Thửa đất có các cạnh tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp thửa 324, tờ bản đồ số 29, có các cạnh lần lượt là 0,19m; 4,64m; 4,30m; 0,35m.

- Phía Nam giáp đường PĐP, có các cạnh lần lượt là 4,40m; 0,67m; 4,02m; 2,21m; 3,47m; 1,81m; 0,34m.

- Phía Đông giáp thửa 333, tờ bản đồ số 29, có các cạnh lần lượt là 4,53m; l,07m; 0,10m; 9,80m; l,65m.

- Phía Tây giáp thửa 319 tờ bản đồ số 29, có các cạnh lần lượt là 4,91m; l,91m; 6,69m; 6,73m *(có sơ họa thửa đất và tài sản trên đất kèm theo).*

- Bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H, anh Hoàng Bảo L, chị Hoàng Thu Tr có nghĩa vụ đến cơ quan chức năng làm thủ tục kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

6. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số se ri BT 641542, số vào sổ cấp GCN: CS-03196 ngày 02/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho chị Chu Thanh L và đã chỉnh lý mang tên anh Nông Hồng H ngày 05/5/2016, cho bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị H, anh Hoàng Bảo L, chị Hoàng Thu Tr để thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh lại cho chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 04/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nông Hồng H có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, buộc chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N phải trả lại số tiền

2.300.000.000 đồng và đền bù thiệt hại với giá 30.000.000đ/01m^2 đất theo Biên bản định giá.

- Ngày 10/12/2019, bị đơn - chị Chu Thanh L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H1, chị Hà với bên nhận là chị L và tuyên hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Ngày 27/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VC1-DS, xác định việc Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, không xem xét lỗi các bên để xác định thiệt hại trong giao dịch giữa chị Chu Thị Thanh Loan và anh Nông Hồng H là chưa giải quyết triệt để, toàn diện vụ án. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Bị đơn: Chị Chu Thanh L xác định lại yêu cầu kháng cáo của mình là: Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H1, bà H với bên nhận là chị L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Anh Nông Hồng H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm: Giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Đồng thời phân tích, nhận định:

Về tố tụng: Tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên toà phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 Bộ luật Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kháng cáo của chị L, anh H, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đúng thời hạn theo quy định tại các Điều 273, 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của các đương sự:

Ngày 15/6/2014, chị Chu Thanh L cho bà Hoàng Thị H vay số tiền 500 triệu đồng, thời hạn vay 12 tháng, bà H thế chấp cho chị L 01 Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thửa đất số 331, diện tích 248m^2 tờ bản đồ số 29, tại khối 5, phường HVT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn, thửa đất đã được UBND thành phố LS cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ Nguyễn Thị H1 vào ngày 28/4/2004. Do bà H không còn khả năng thanh toán nợ, nên ngày 15/5/2015 chị L với cụ H1, bà H đến Văn phòng công chứng Đông Bắc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 331 cho chị L để đảm bảo cho việc thanh toán nợ. Tháng 01/2016 bà H vi phạm pháp luật, đi chấp hành án, không trả được nợ nên chị L đã mang hợp đồng thế chấp đi kê khai và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ ngày 02/3/2016. Ngày 05/5/2016 chị L chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh Nông Hồng H và anh H đã thay đổi tên người quản lý, sử dụng trên GCNQSDĐ tại VPĐKĐĐ thành phố LS. Sau đó anh H lập hợp đồng thế chấp thửa đất tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh huyện Bình Gia để vay 2,2 tỷ đồng, tuy nhiên trên thực tế chị L, anh H chưa được nhận tài sản chuyển nhượng mà chỉ bàn giao cho nhau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngân hàng khi giao kết hợp đồng thế chấp với anh H cũng không đến thực địa xác minh nên không biết trên thửa đất số 331 có tài sản, công trình vật kiến trúc của các thành viên trong hộ cụ H1 đang quản lý, sử dụng và sinh sống trên đó. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 331 giữa cụ H1, bà H với chị L được thực hiện nhằm che dấu giao dịch vay tiền giữa bà H và chị L nên hợp đồng nêu trên bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, bản án sơ thẩm quyết định tuyên bố các giao dịch nêu trên vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này và nhận định tại bản án sơ thẩm rằng bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nhưng không có đơn và cũng không làm thủ tục để thụ lý theo hướng dẫn của Tòa án là không đúng. Bởi lẽ, khi hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi của các bên đương sự từ đó làm căn cứ bồi thường thiệt hại nhằm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án cũng như đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Về lỗi dẫn tới các hợp đồng bị vô hiệu:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Hà với bên nhận chuyển nhượng là chị Chu Thanh L, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Bắc: tại Giấy ủy quyền viết ngày 04/8/2017, bà H thừa nhận do cần tiền nên đã trộm GCNQSDĐ mang tên mẹ đi thế chấp. Như vậy, bà H biết rõ thửa đất 331 là tài sản chung của nhiều người, bản thân không có quyền định đoạt nhưng bà vẫn mang đi thế chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng, do đó, bà H có lỗi trong việc

định đoạt tài sản chung của cả hộ gia đình. Về phía chị L, do không tìm hiểu về nguồn gốc tài sản nên cũng có một phần lỗi đối với việc hợp đồng bị vô hiệu. Công chứng viên Nguyễn Đức P thuộc Văn phòng công chứng Đông Bắc khi công chứng đã không xác định đủ thành phần phải tham gia ký kết hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật nên cũng phải chịu một phần lỗi.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Hải N, chị Chu Thanh L với bên nhận chuyển nhượng là anh Nông Hồng H: Vợ chồng chị L biết tình trạng tài sản chuyển nhượng có liên quan đến các thành viên khác trong gia đình, biết không thể thương lượng giải quyết được nhưng vẫn mang đi chuyển nhượng cho anh H. Nay hợp đồng vô hiệu thì vợ chồng chị L có lỗi, phía anh H cũng biết được tình trạng tài sản, nhưng chấp nhận mua bán nên cũng phải tự chịu đối với lỗi của mình. Như vậy, xác định mỗi bên chịu 50% mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu là căn cứ và tiền đề cho vợ chồng chị L chuyển nhượng cho vợ chồng anh H. Do đó, bà H, công chứng viên Nguyễn Đức P phải liên đới cùng vợ chồng chị Chu Thanh L bồi thường thiệt hại cho anh Nông Hồng H. Chị L là người có lỗi trong cả hai hợp đồng nên phải chịu trách nhiệm bồi thường đối với cả hai trường hợp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải định giá lại tài sản tranh chấp để làm căn cứ xác định mức bồi thường thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mỗi bên cũng như án phí mỗi đương sự phải chịu.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, hủy Bản án sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã xét xử đúng thẩm quyền, đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng và đủ những người tham gia tố tụng, đúng thời hiệu khởi kiện, phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự.

[1.2] Đơn kháng cáo của bị đơn là chị Chu Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nông Hồng H nằm trong thời hạn kháng cáo, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà

Nội nằm trong thời hạn kháng nghị, có nội dung và hình thức phù hợp, đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273, 278, 279, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do họ đã được triệu tập hợp lệ hoặc đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ đề nghị của các đương sự, của kiểm sát viên tại phiên tòa và quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án bao gồm:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 giữa cụ Nguyễn Thị H1, bà Hoàng Thị H với chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho chị Chu Thanh L ngày 02/3/2016.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Nông Hồng H, chị Đào Phương H với Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu.

4. Bà Hoàng Thị M và các đồng thừa kế của anh Hoàng Văn T được sở hữu tài sản trên đất và quyền quản lý sử dụng thửa đất nêu trên.

5. Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho chị Chu Thanh L và chỉnh lý mang tên anh Nông Hồng H cho bà Hoàng Thị M.

[2.2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã viện dẫn các quy định của pháp luật và quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị H1, bà Hoàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng là chị Chu Thanh L; giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Hải N, chị Chu Thanh L với bên nhận chuyển nhượng là anh Nông Hồng H; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/2016/HĐTC ngày 22/6/2016 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn với bên thế chấp là anh Nông Hồng H và chị Đào Phương H vô hiệu. Bản án sơ thẩm còn quyết định một số vấn đề khác đã nêu tại phần nội dung vụ án. Tuy nhiên, không giải quyết về hậu quả của các hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ đã làm rõ hơn nội dung này, cụ thể: *"Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba".*

Quá trình giải quyết lại vụ án lần 2, hồ sơ vụ án không có văn bản nào thể hiện Tòa án đã giải thích cho các đương sự trong vụ án về hậu quả pháp lý khi Tòa án tuyên bố giao dịch (hợp đồng) dân sự vô hiệu theo hướng dẫn tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao đã nêu trên.

Đối với vụ án này:

- Khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án lần 1, bị đơn chị Chu Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hải N (chồng chị L) đã có yêu cầu giải quyết mọi thiệt hại liên quan đến hợp đồng vô hiệu.

- Sau khi vụ án bị hủy, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại, tại văn bản ghi ý kiến đề ngày 22/8/2019 chị Chu Thanh L và anh Nguyễn Hải N tiếp tục trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giả thiết (nếu) Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 giữa cụ Nguyễn Thị H1 và bà Hoàng Thị H với vợ chồng chị thì đề nghị Tòa án buộc các đồng thừa kế của bà cụ Nguyễn Thị H1 và bà Hoàng Thị H phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận, đồng thời cùng với Văn phòng công chứng Đông Bắc bồi thường cho chị Chu Thanh L mọi thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị Chu Thanh L với anh Nông Hồng H lập ngày 22/4/2016 tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn, đề nghị Tòa án xem xét lỗi của các bên và Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn trong việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nông Hồng H tại Bản tự khai đề ngày 08/10/2019 anh H nêu: Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh đã thanh toán đủ số tiền là 2.300.000.000đ (hai tỷ ba

trăm triệu đồng) cho vợ chồng chị Chu Thanh L. Nay nếu yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M được Tòa án chấp nhận, anh đề nghị vợ chồng chị Chu Thanh L phải bồi thường cho anh toàn bộ thiệt hại tài sản anh đã nhận chuyển nhượng, theo giá hiện nay tại thành phố LS.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn, ông Phan Văn Chinh làm đại diện theo ủy quyền có văn bản ngày 20/8/2019, trình bày: Ngày 23/6/2016 Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn cho anh Nông Hồng H vay số tiền 2.200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, thanh toán xong cho Ngân hàng vào ngày 26/6/2017. Tài sản thế chấp gồm mảnh đất có số thửa 331, tờ bản đồ số 29, diện tích 248m^2 khối 5, phường HVT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn. Khi cho vay Ngân hàng không biết có việc tranh chấp, nếu biết thì Ngân hàng đã không giải ngân, nay dư nợ của anh Nông Hồng H với Ngân hàng số tiền gốc là 2.200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của Ngân hàng. Nay đề nghị Tòa án khi giải quyết quyền lợi của anh Nông Hồng H, buộc anh Nông Hồng H có trách nhiệm trả gốc và lãi cho Ngân hàng thu hồi vốn cho Nhà nước.

Như vậy, trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, các đương sự gồm chị L, anh N, anh H, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn là các bên tham gia trong các giao dịch đều có quan điểm nhất quán về việc yêu cầu giải quyết hậu quả khi Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không phân tích, giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý khi Tòa án tuyên bố các giao dịch (hợp đồng) dân sự vô hiệu, chỉ tuyên giao dịch dân sự vô hiệu mà không giải quyết hậu quả pháp lý vì cho rằng các đương sự không thực hiện yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập là không đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự và hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao khi giải quyết giao dịch dân sự vô hiệu, khiến cho việc giải quyết vụ án không triệt để, ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

Ngoài ra, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ để xác định thiệt hại làm căn cứ cho việc giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu.

Những vấn đề nêu trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[3] Với những phân tích, nhận định nêu trên, việc Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội về việc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại theo quy định của pháp luật là cần thiết. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và quan điểm của người bảo vệ

quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H về việc hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại theo quy định của pháp luật là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Chu Thanh L về việc sửa bản án sơ thẩm để công nhận giao dịch giữa chị và cụ H1, bà H có hiệu lực. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Nông Hồng H về việc sửa bản án sơ thẩm để giải quyết ngay hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu giữa anh H và vợ chồng chị L tại Tòa án cấp phúc thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết, Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết ngay sẽ làm mất quyền kháng cáo của các đương sự.

[4] Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm, án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - chị Chu Thanh L về việc sửa bản án sơ thẩm để công nhận giao dịch giữa giữa chị và cụ Nguyễn Thị H1, bà Hoàng Thị H có hiệu lực.

3. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nông Hồng H về việc sửa bản án sơ thẩm để giải quyết ngay hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu giữa anh H và vợ chồng chị L tại Tòa án cấp phúc thẩm

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả chị Chu Thanh L và anh Nông Hồng H mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số AA/2015/0001650 ngày 20/12/2019 và Biên lai số AA/2016/0001251 ngày 23/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

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

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

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