

Bản án số: 56/2024/DS-PT

Ngày: 25-3-2024

V/v: Tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ

vô hiệu và Hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long**
Ông **Phạm Tồn.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Xuân Lộc** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25-3-2024, tại trụ sở. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 240/2023/TLPT-DS ngày 09-11-2023 về “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do có kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 232/2024/QĐXX-PT ngày 04-3-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Nguyễn Kỳ L; địa chỉ cư trú: Nhà số E N, Khu phố E, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt tại phiên tòa.

1.2. Chị Nguyễn Hương Dạ Q; địa chỉ cư trú: Nhà số B N, Phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 05-01-2024):

Anh Nguyễn Kỳ L; địa chỉ cư trú: Nhà số E N, Khu phố E, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (là nguyên đơn), có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Nguyễn Thanh H - Văn phòng L5, Tòa nhà M, đường Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

Bà Lưu Thị Diệu L1; địa chỉ cư trú: Khu phố D, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 01-5-2023):

Luật sư Nguyễn Thị Khánh T - Văn phòng Luật sư T1 và Cộng sự; địa chỉ: Số A H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ trụ sở: Số A H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn D - Chức vụ: Phó Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Lê Thị H1 - Chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, có mặt tại phiên tòa.

3.2. Ủy ban nhân dân Phường E, thành phố Đ; địa chỉ trụ sở: Đường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang Việt S - Chức vụ: Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: Số C H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Châu L2 - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh M, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Thái Thanh H2 và bà Nguyễn Thị L3; cùng địa chỉ cư trú: khu phố H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, đều vắng mặt.

3.5. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình H3 - Chức vụ: Phó Giám đốc, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Ông Lê Ngọc C và bà Lê Thị T2; cùng địa chỉ cư trú: thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, anh Nguyễn Kỳ L ***và chị*** Nguyễn Hương Dạ Q ***trình bày:***

Năm 2004, ông Nguyễn Hữu P và bà Lê Thị N (bố, mẹ của nguyên đơn) ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho nguyên đơn 01 thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, có diện tích 401 m², tại Khu phố H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Nguyên đơn đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 622223 ngày 15-7-2004.

Ngày 30-7-2004, ông Nguyễn Hữu P và bà Lê Thị N ly hôn. Theo quyết định của Tòa án, thì ông Nguyễn Hữu P là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng nguyên đơn cho đến khi trưởng thành. Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy

CNQSDĐ) do bà Lê Thị N cất giữ. Năm 2013, bà N chết do bị bệnh, Giấy CNQSDĐ bị thất lạc.

Ngày 06-8-2020, nguyên đơn đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Đ để làm các thủ tục về quyền sử dụng đất, thì được biết thửa đất đã được chuyển quyền sử dụng cho ông Thái Thanh H2, bà Nguyễn Thị L3. Từ trước đến nay, nguyên đơn là người trực tiếp quản lý thửa đất, không tham gia xác lập giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng theo hồ sơ lưu trữ thể hiện thửa đất đã được chuyển nhượng cho bà Lưu Thị Diệu L1 ngày 18-7-2006 và ngày 16-7-2019, bà Lưu Thị Diệu L1 chuyển nhượng cho ông Thái Thanh H2, bà Nguyễn Thị L3.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-7-2006, giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Kỳ L và Nguyễn Hương Dạ Q với bên nhận chuyển nhượng là bà Lưu Thị Diệu L1 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-7-2019, giữa bên chuyển nhượng là bà Lưu Thị Diệu L1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Thái Thanh H2, bà Nguyễn Thị L3 vô hiệu.

- Hủy Giấy CNQSDĐ số AE 549153 ngày 09-8-2006, do UBND thị xã Đ cấp cho bà Lưu Thị Diệu L1.

- Hủy phần chỉnh lý biến động sang tên ông Thái Thanh H2, bà Nguyễn Thị L3 vào ngày 22-7-2019, tại trang số 4 của Giấy CNQSDĐ số AE 549153 ngày 09-8-2006, do UBND thị xã Đ cấp cho bà Lưu Thị Diệu L1. Phục hồi lại Giấy CNQSDĐ trước đây cho nguyên đơn.

- Buộc ông Thái Thanh H2, bà Nguyễn Thị L3 chấm dứt hành vi chiếm giữ, trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất 401 m², thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21; địa chỉ: Khu phố H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Bị đơn, bà Lưu Thị Diệu L1 trình bày:

Ngày 18-7-2006, anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q lập Hợp đồng chuyển nhượng đất tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21; địa chỉ: Khu phố H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cho bà (L1), với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, bà L1 đã giao tiền cho bà Lê Thị N (là mẹ của nguyên đơn) và bà N đã giao Giấy CNQSDĐ cho bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được U, thị xã Q chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng, ngày 09-8-2006, bà L1 được UBND thị xã Đ cấp Giấy CNQSDĐ số AE 549153 mang tên hộ bà Lưu Thị Diệu L1. Ngày 16-7-2019, bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Thái Thanh H2, bà Nguyễn Thị L3.

Bà Lưu Thị Diệu L1 không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn, với lý do:

- Trên thực tế trong suốt 14 năm qua, anh L và chị Q không sử dụng đất, không làm đơn thông báo về việc mất Giấy CNQSDĐ hoặc xin cấp lại Giấy CNQSDĐ, bởi lẽ anh L và chị Q biết rõ mẹ của mình là bà Lê Thị N đã đại diện cho anh, chị đàm phán, thỏa thuận và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Bà N1 là người đại diện hợp pháp của anh L, chị Q theo quy định của pháp luật, tuy hình thức hợp đồng

có sai sót về chủ thể ký kết, nhưng bản chất hoàn toàn phù hợp với ý chí của các bên khi ký kết hợp đồng.

- Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã đến trụ sở U, thị xã Đ để chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. UBND là cơ quan có thẩm quyền chứng thực chữ ký, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và chịu trách nhiệm đối với việc chứng thực.

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự thì: “1) Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu... 2) Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình... thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-7-2019, giữa bên chuyển nhượng là Lưu Thị Diệu L1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Thái Thanh H2, bà Nguyễn Thị L3 vô hiệu.

- Đối với yêu cầu tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số AE 549153 ngày 09-8-2006, do UBND thị xã Đ cấp cho bà Lưu Thị Diệu L1, thì hiện nay việc mang tên trên Giấy CNQSDĐ và quyền sử dụng đất của bà không còn tồn tại, đối tượng khởi kiện không còn, nên đề nghị Tòa án không xem xét đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Thái Thanh H2 và bà Nguyễn Thị L3 trình bày:

Không đồng ý về việc nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số AE 549153 ngày 09-8-2006, do UBND thị xã Đ cấp cho bà Lưu Thị Diệu L1 (đã được chỉnh lý biên động sang tên ông, bà ngày 19-7-2019), vì ông, bà nhận chuyển nhượng đất của bà L1 đúng quy định của pháp luật.

- Ngân hàng Đ trình bày:

Ông Thái Thanh H2 và bà Nguyễn Thị L3 hiện đang có quan hệ vay vốn, thế chấp tại Ngân hàng, dư nợ vay đến ngày 10-5-2022 là 1.279.447.150 đồng. Các khoản vay của ông Thái Thanh H2, bà Nguyễn Thị L3 được đảm bảo bởi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số AE 549153, do UBND thị xã Đ cấp ngày 09-8-2006, cập nhật thay đổi ngày 19-7-2019, theo Hợp đồng thế chấp số 01/2019/6828521/HĐBĐ ngày 22-7-2019. Ngân hàng đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

- Chủ tịch UBND thành phố Đ trình bày:

Trong thời gian từ năm 2006 đến 2021, UBND thành phố Đ không nhận được đơn thư phản ánh hay khiếu nại, tranh chấp gì về việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Như vậy, phía nguyên đơn xem như đã biết việc thửa đất đã chuyển nhượng và từ bỏ quyền sử dụng đất của mình. Do đó, UBND thành phố Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân Phường E, thành phố Đ trình bày:

Ngày 19-7-2006, U, thị xã (nay là thành phố) Đông Hà ký chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q với bà Lưu Thị Diệu L1. Hiện nay, không có trong hồ sơ lưu trữ của P1 và công chức

phụ trách việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng trên đã luân chuyển đến công tác ở cơ quan khác.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q *trình bày*:

Hộ bà Lưu Thị Diệu L1 sử dụng đất đã được UBND thị xã (nay là thành phố) Đông Hà cấp Giấy CNQSDĐ số AE 549153. Năm 2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ nhận được hồ sơ đăng ký biến động của ông Thái Thanh H2 và bà Nguyễn Thị L3 do nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bà Lưu Thị Diệu L1. Sau khi kiểm tra hồ sơ đủ điều kiện, Chi nhánh đã thực hiện chỉnh lý tại T 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 549153. Tại thời điểm chỉnh lý biến động, Văn phòng Đ xét thấy hồ sơ đủ điều kiện, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định... Do đó, việc yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động sang tên ông Thái Thanh H2, bà Nguyễn Thị L3 tại T 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 549153 của nguyên đơn là không có căn cứ.

Vấn đề định giá tài sản tranh chấp:

Nguyên đơn, anh Nguyễn Kỳ L yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với lô đất đang tranh chấp. Trị giá tài sản tranh chấp theo Chứng thư định giá số 0210/08.22/TA/QT1/EXIMA ngày 12-8-2022 của Công ty Cổ phần T4 (do Tòa án trung cầu), thì thửa đất tranh chấp có trị giá **6.352.241.000 đồng**.

Kết quả định giá lại (theo yêu cầu của bị đơn) để xác định hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, thì trị giá tài sản tranh chấp theo Chứng thư định giá số 0110/23.08/TA/QT1/EXIMA ngày 15-8-2023 của Công ty Cổ phần T4 (do Tòa án trung cầu) thì thửa đất tranh chấp có trị giá **4.005.589.000 đồng**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11-9-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị:

Áp dụng Điều 20, Điều 130, khoản 1 Điều 136, Điều 154 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 3, 4 Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 3, 4 Điều của 170 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 38, khoản 1 Điều 102, Điều 212, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-7-2006, giữa anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q với bà Lưu Thị Diệu L1 và các giao dịch chuyển nhượng, thế chấp liên quan vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 23-9-2023, nguyên đơn là anh Nguyễn Kỳ L kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 214/QĐ-VKS-DS ngày 26-9-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-7-2006, giữa anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q với bà Lưu Thị Diệu L1 vô hiệu. Buộc bà Lưu Thị Diệu L1 trả lại cho anh L, chị Q 4.005.589.000 đồng (tương đương với trị giá 401 m² đất theo kết quả định giá); bà Lưu Thị Diệu L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Nguyễn Kỳ L kháng cáo bản án, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị kháng nghị bản án; đơn kháng cáo của nguyên đơn và quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; do đó, Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện; bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 214/QĐ-VKS-DS ngày 26-9-2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị.
- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là anh Nguyễn Kỳ L.
- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát và kháng cáo của đương sự:

Do kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát và kháng cáo của nguyên đơn cùng nội dung, nên Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết các vấn đề:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn, anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-7-2006, giữa anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q với bà Lưu Thị Diệu L1 và các giao dịch chuyển nhượng, thế chấp liên quan vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là: “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q, Ngân hàng B, U, ông Lê Ngọc C và bà Lê Thị T2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt, do đó Tòa án cấp sơ thẩm hành hành xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Năm 2004, ông Nguyễn Hữu P và bà Lê Thị N (là bố, mẹ đẻ của nguyên đơn) nhận chuyển nhượng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, có diện tích 401 m² tại Khu phố H, Phường E, thị xã (nay là thành phố) Đ, tỉnh Quảng Trị từ ông Nguyễn T3 và bà Hồ Thị L4. Sau đó, cho con là anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q đứng tên theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08-7-2004. Ngày 15-7-2004, UBND thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị cấp Giấy CNQSDĐ số Đ 622223 đứng tên anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q.

[2.2.2]. Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng đất:

Tại thời điểm các bên xác lập Hợp đồng chuyển nhượng đất (ngày 08-7-2004), anh Nguyễn Kỳ L mới 14 tuổi còn chị Nguyễn Hương D1 Q mới 12 tuổi, chưa có tài sản riêng. Tại khoản 1 Điều 20 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về năng lực hành vi dân sự của người chưa thành niên từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi: *“1. Người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý, trừ giao dịch nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày phù hợp với lứa tuổi hoặc pháp luật có quy định khác”*. Căn cứ quy định nêu trên, thì Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08-7-2004, giữa ông Nguyễn Hữu P và bà Lê Thị N (bố, mẹ) với anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q (con) được xác lập chưa bảo đảm điều kiện về tư cách chủ thể của bên nhận chuyển nhượng, do không thể hiện người đại diện theo pháp luật trong hợp đồng; đồng thời, nội dung trong hợp đồng cũng không thể hiện ý kiến của người đại diện theo pháp luật của người chưa thành niên. Như vậy, thực chất bà Lê Thị N là người trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T3 và bà Hồ Thị L4 và sau đó là người quản lý đất, quản lý Giấy CNQSDĐ được cấp.

Sau hai năm nhận chuyển nhượng đất, ngày 18-7-2006, bà Lê Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Lưu Thị Diệu L1. Tuy nhiên, hợp đồng đứng tên bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q với bên nhận chuyển nhượng là bà Lưu Thị Diệu L1. Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng này, thì anh L và chị Q cũng chưa đủ tuổi thành niên, nhưng nội dung trong hợp đồng không thể hiện ý kiến của người đại diện theo pháp luật của người chưa thành niên. Tại Văn bản số 10/PC09 ngày 29-01-2021, Phòng K Công an tỉnh Q xác định chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17-8-2006 không phải của anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q (bút lục số 44), điều này thể hiện rõ việc anh L, chị Q đứng tên trên Giấy CNQSDĐ chỉ là hình thức.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh được cha, mẹ tặng cho quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Do đó, có cơ sở để khẳng định sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, diện tích

401 m² tại Khu phố H, Phường E, thành phố Đ từ ông Nguyễn T3 và bà Hồ Thị L4, thì bà Lê Thị N đã cho con là anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q đứng hộ tên trên Giấy CNQSDĐ.

Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-7-2006 đứng tên bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q với bên nhận chuyển nhượng là bà Lưu Thị Diệu L1 (thực chất do bà Lê Thị N thực hiện) có sai sót là không phải chữ ký của anh L, chị Q, nhưng không làm thay đổi bản chất của vụ việc, bởi lẽ khi lập hợp đồng, bên chuyển nhượng (bà N) và bên nhận chuyển nhượng (bà L1) có đủ năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận, thống nhất trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái trái đạo đức xã hội và hợp đồng có chứng thực của U, thị xã (nay là thành phố) Đ, tỉnh Quảng Trị, nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2.2]. Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất sau khi chuyển nhượng:

Từ năm 2006 đến năm 2013 (thời điểm bà N chết), thửa đất đã được chuyển nhượng, đăng ký sang tên cho bà Lưu Thị Diệu L1 và sau đó (năm 2019), bà L1 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Thái Thanh H2, bà Nguyễn Thị L3. Trong thời gian này, các Cơ quan quản lý đất đai tại địa phương không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại, tranh chấp gì về việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q, thậm trí không nhận được phản ánh, khiếu nại của ông Nguyễn Hữu P (bố anh L, chị Q) là người làm công tác quản lý đất đai tại địa phương, mặc dù anh L, chị Q và ông P sinh sống gần thửa đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của UBND thành phố Đ khẳng định ông Nguyễn Hữu P là cán bộ làm công tác quản lý đất đai, biết rõ việc chuyển nhượng thửa đất này, nhưng cũng không có ý kiến khiếu nại gì.

Anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q cho rằng thửa đất này đã được bố mẹ tặng cho, nên thuộc sự quản lý, sử dụng của mình, nhưng suốt từ năm 2006 đến trước thời điểm xảy ra tranh chấp (năm 2020), anh L, chị Q không thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai qua các thời kỳ; đồng thời, do có cơ sở để khẳng định anh L, chị Q đứng tên tại Giấy CNQSDĐ chỉ là hình thức, nên sau 07 năm (từ khi bà N chết), anh chị mới tìm kiếm và khởi kiện đòi lại đất là không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Kỳ L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là anh Nguyễn Kỳ L.

- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 214/QĐ-VKS-DS ngày 26-9-2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

2. Áp dụng Điều 122, 123, 124, khoản 1 Điều 136, khoản 1 Điều 141 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 118 và 119, khoản 1 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 và khoản 3, 4 Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 3, 4 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013, xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-7-2006, giữa anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q với bà Lưu Thị Diệu L1 và các giao dịch chuyển nhượng, thế chấp liên quan vô hiệu.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Anh Nguyễn Kỳ L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000450 ngày 05-10-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị; anh L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 11-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường