

**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: 165/2023/DS- PT

Ngày: 07/4/2023

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Hoa

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân

Ông Nguyễn Xuân Phách

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Nữ Quỳnh Trâm - 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 tòa:*** Ông Đỗ Văn Hữu - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 07 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai, vụ án Dân sự thụ lý số 403/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do có kháng cáo của Bị đơn đối với Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2806/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 03 năm 2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Anh Dương Công H; sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Có mặt

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Bà Ong Thị T1 và bà Ngô Thị T2 - Luật sư Văn phòng Luật sư Vũ Anh Hùng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang; địa chỉ: Số 120 đường H V, phường H V T, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang. Luật sư T2 xin xét xử vắng mặt; Luật sư T1 có mặt.

**2. Bị đơn:**

2.1. Anh Dương Văn T; sinh năm 1985. ĐT anh T: 0916.340.314. Vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* bà Dương Thị L; sinh năm 1975; trú tại: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/10/2022). Vắng mặt.

2.1. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị M:* Ông Dương Minh K – Luật sư, Văn phòng luật sư Dương Minh Nhâm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt.

### **3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Chị Nguyễn Thị T; sinh năm 1981; nơi ĐKKHKT: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Hiện đang ở Đ L. Xin xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Dương Công H. Có mặt

3.2. Ông Dương Xuân C; sinh năm 1947; địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. ĐT: 0973.862.316. Vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Vũ Thị L; sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị B; sinh năm 1947; địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang; địa chỉ: Trụ sở UBND xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Người đại diện vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện huyện Y D, tỉnh Bắc Giang; địa chỉ: Trụ sở UBND huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Người đại diện vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn chị Nguyễn Thị M

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Tại đơn khởi kiện ngày 04/5/2021, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 09/02/2022, đơn bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 07/6/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, anh Dương Công H là nguyên đơn trình bày:***

Năm 1998, anh kết hôn với chị Nguyễn Thị T, sau khi kết hôn, vợ chồng anh sống chung cùng bố mẹ và em trai Dương Văn T tại nhà của bố mẹ anh ở Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang.

Năm 2001, vợ chồng anh có mua của bà Nguyễn Thị B thửa đất số 111, tờ bản đồ 17, diện tích 1038m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) là 480m<sup>2</sup> (gồm đất ở: 400m<sup>2</sup>, đất vườn 80m<sup>2</sup>), địa chỉ thửa đất: thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ bà B. Tài sản trên đất gồm: ba gian nhà cấp 4, hai gian công trình phụ. Số tiền chuyển nhượng là 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng). Sau khi hai bên viết giấy tờ mua bán, anh đã trả toàn bộ số tiền trên cho bà B, bà B đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà đất cùng bản gốc GCNQSDĐ của thửa đất cho vợ chồng anh. Việc mua bán đất có ông Dương Xuân C (là bố anh) và chị Hùng Thị V (con gái bà B) làm chứng. Sau đó vợ chồng anh đi làm ăn xa, có nhờ bố mẹ anh chăm nom các con và nhà đất trên. Giấy tờ mua bán, sổ đỏ thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, vợ chồng anh vẫn để lại trong tủ, chìa khóa tủ cũng để ở nhà.

Năm 2009, anh Dương Văn T kết hôn với chị Nguyễn Thị M. Vì chưa có nhà đất ở riêng nên bố mẹ anh đã cho vợ chồng anh T xuống ở nhờ nhà đất mà vợ chồng anh mua của bà B tại thửa số 111, tờ bản đồ số 17. Lúc này, cả hai vợ chồng anh vẫn đi làm ăn xa, bố anh có báo qua điện thoại việc này cho vợ chồng anh và anh chị cũng đồng ý.

Khi ở nhờ nhà đất của vợ chồng anh, khoảng năm 2011-2012, anh T đã tự ý lấy giấy tờ nhà đất của vợ chồng anh để trong tủ và thực hiện thủ tục đứng tên trên GCNQSDĐ thửa số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 480m<sup>2</sup> và đã được UBND huyện Y D cấp GCNQSDĐ mang tên anh T và chị M mà vợ chồng anh đã mua của bà B. Thời điểm này vợ chồng anh và bố mẹ anh đều không biết sự việc. Cuối năm 2014, bố anh phát hiện ra và thông báo cho anh biết, anh có hỏi anh T thì được biết: Năm 2011, chị M khi đó đang đi làm ăn ở nước ngoài đã gọi điện về bảo anh T lấy sổ đỏ vẫn đứng tên bà B mà vợ chồng anh đang để trong tủ, qua nhà nói với bà B nhờ bà B ký giấy tờ sang tên cho vợ chồng T, M. Anh T sang nhà nói với bà B là vợ chồng anh đã cho T, M nhà đất này nên nhờ bà ký lại giấy tờ cho T đi làm thủ tục. Tin lời anh T nên bà B đã ký vào giấy tờ do T đưa mà không hỏi kiểm tra lại chỗ vợ chồng anh. Sau đó anh T đem lên xã để nhờ làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ mang tên vợ chồng T, M và được UBND huyện Y D cấp GCNQSDĐ ký hiệu CH00169 ngày 25/4/2012 cho vợ chồng T, M đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 480m<sup>2</sup> tại Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang.

Năm 2014, vợ chồng anh T, M không ở trên đất này nữa và đã trả lại cho vợ chồng anh trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất mà vợ chồng anh mua của bà B từ đó cho đến nay. Vợ chồng anh đã nhiều lần yêu cầu anh T, chị M làm thủ tục trả lại vợ chồng anh đứng tên trên GCNQSDĐ nhưng chị M không đồng ý. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của mình, anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T, chị M trả lại cho vợ chồng anh quyền sử

dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ), quyền sở hữu nhà trên đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L để vợ chồng anh làm thủ tục đề nghị cấp lại GCNQSDĐ đúng chủ thể.

Ngày 09/02/2022, anh H bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu: Giấy chuyển nhượng Sổ nhà đất (sổ bìa đỏ) đề ngày 24/10/2010 ghi người chuyển nhượng - bà Nguyễn Thị B với người nhận nhượng lại quyền sử dụng sổ bìa đỏ - anh Dương Văn T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) và tài sản gắn liền với đất được chứng thực ngày 28/10/2011 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị M đối với diện tích 480m<sup>2</sup> đất tại thửa 111, tờ bản đồ 17 thôn Y P, xã Y L, huyện Y D; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: tuyên hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 442607, sổ vào sổ CH00169 do UBND huyện Y D cấp ngày 25/4/2012 đối với thửa số 111, tờ bản đồ 17, Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang, mục đích sử dụng đất: Đất ở 400m<sup>2</sup>, đất vườn 80m<sup>2</sup> mang tên anh T, chị M.

Ngày 10/6/2022, anh H rút yêu cầu khởi kiện: buộc anh T, chị M phải trả lại vợ chồng anh nhà đất tại thửa số 111, tờ bản đồ 17, thôn Y P, xã Y L, huyện Y D và bổ sung yêu cầu: công nhận giao dịch giữa vợ chồng anh H, chị T với bà B về việc chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang xác lập năm 2001 là có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, anh H khẳng định xin rút yêu cầu buộc anh T, chị M phải trả lại vợ chồng anh nhà đất tại thửa số 111, tờ bản đồ 17, thôn Y P, xã Y L, huyện Y D và giữ nguyên các yêu cầu còn lại.

***\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn - anh Dương Văn T trình bày:***

Năm 2009, anh kết hôn với chị M, vì chưa có nhà đất ở riêng nên bố mẹ anh đã cho vợ chồng anh ở nhờ nhà đất của vợ chồng anh H, chị T. Đất này anh H, chị T mua của bà B tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17. Đến tháng 12/2010, chị M đi xuất khẩu lao động tại Đảo Síp. Năm 2011, vợ anh khi đó đang lao động tại đảo Síp có điện về bảo anh đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất mà anh H, chị T cho vợ chồng anh ở nhờ. Anh đã sang gặp bà B, nói với bà B vợ chồng anh H đã cho vợ chồng anh diện tích đất mà bà B đã bán cho vợ chồng anh H năm 2001. Anh đã nhờ bà B ký giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 480m<sup>2</sup> tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, thôn Y P, xã Y L, huyện Y D (Giấy này anh tự viết). Do tin tưởng lời anh nói là thật nên bà B đã ký giấy chuyển nhượng cho anh. Anh ký vào bên mua còn chị M lúc đó không ở nhà nên không ký tên. Khi ký HĐCNQSDĐ anh không trả cho bà B bất kỳ khoản tiền nào. Đây chỉ là hợp đồng giả tạo để thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ cho

vợ chồng anh. Thực chất việc mua bán chuyển nhượng diện tích đất này, anh H, chị T là người trực tiếp trả tiền cho bà B. Sau đó anh nhờ anh Trần Văn T là cán bộ địa chính xã Y L làm các thủ tục sang tên đất mang tên hai vợ chồng anh. Khi đó vợ anh là chị M vẫn lao động ở nước ngoài, không trực tiếp ký vào HĐCNQSDĐ. Ai là người ký tên Nguyễn Thị M trong hợp đồng chuyển nhượng năm 2011 thì anh không rõ. Ngày 25/4/2012, vợ chồng anh được UBND huyện Y D cấp GCNQSDĐ ký hiệu CH00169 mang tên Dương Văn T và Nguyễn Thị M.

Năm 2014, vợ chồng anh không ở trên đất này nữa nên đã trả lại vợ chồng anh H, chị T trực tiếp quản lý sử dụng từ đó đến nay. Sau khi biết sự việc, anh H, chị T yêu cầu vợ chồng anh phải làm thủ tục chuyển nhượng lại đất cho vợ chồng anh H thì anh đồng ý, vì đất này vợ chồng anh H mua của bà B nhưng chị M gây khó khăn, không đồng ý ký sang tên trả nhà đất cho vợ chồng anh H. Nay anh đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của anh H.

**\* Tại đơn đề nghị đề ngày 01/6/2022 và các đơn đề nghị tiếp theo, bị đơn chị Nguyễn Thị M trình bày:** được người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị trao đổi, thông báo thì chị biết nội dung anh H khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị trả lại nhà đất, dựa trên căn cứ là “*Đơn xin xác nhận đứng tên bà Nguyễn Thị B ghi ngày 23/4/2021*”. Chị ý kiến chồng chị là anh T đã nhận các văn bản tố tụng và cam kết đã giao lại cho chị các văn bản này là không đúng sự thật, yêu cầu anh T chứng minh. Chị yêu cầu anh H phải cung cấp cho Tòa án bản gốc đơn xin xác nhận đứng tên bà B ghi ngày 23/4/2021 và bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng hoặc giấy chuyển nhượng có nội dung xác định anh H đã được bà B chuyển nhượng 480m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất làm căn cứ yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà B và vợ chồng chị. Anh H không có GCNQSDĐ hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, không có giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất, không có bất kỳ giấy tờ có căn cứ nào chứng minh anh H có quyền sử dụng đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ 17 và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh hoặc xác định năm 2011 bà B chuyển nhượng lại thửa đất số 111 cho vợ chồng chị là xâm phạm đến quyền lợi của anh H. Từ khi được cấp GCNQSDĐ diện tích đất này đến nay, chị không ký kết hoặc xác lập bất kỳ văn bản nào chuyển QSDĐ sang tên cho anh H. Trong thời gian quản lý đất này, vợ chồng chị đã tạo lập các tài sản gồm: 02 gian nhà ngang diện tích khoảng 25m<sup>2</sup>, 04 gian công trình phụ diện tích khoảng 25m<sup>2</sup>, xây bức tường cay vôi phía Bắc giáp đất nhà ông C, cao khoảng 01m, dài khoảng 60m. HĐCNQSDĐ đã được UBND xã Y L chứng thực ngày 28/10/2011, việc bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán trả tiền chuyển nhượng hay chưa thanh toán không phải là điều kiện, không phải là căn cứ để xác định hợp đồng bị vô hiệu bởi pháp luật không có bất kỳ quy định nào như vậy. Chị M yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu theo quy định

tại Điều 132, Điều 429 Bộ luật dân sự (BLDS) và Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Chị không đồng ý với toàn bộ nội dung anh H đã khởi kiện cũng như những nội dung anh H bổ sung yêu cầu khởi kiện. Chị đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện, bổ sung yêu cầu khởi kiện của anh H, đề nghị đình chỉ vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho anh H. Nếu hợp HĐCNQSDĐ ngày 28/10/2011 giữa bà B và vợ chồng chị vô hiệu thì chị yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu được bồi thường thiệt hại do hành vi chứng thực hợp đồng và cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng chị không đúng quy định.

**\* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông Dương Xuân C, bà Vũ Thị L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Năm 2001 vợ chồng anh H, chị T có mua của bà B thửa đất số 11, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.038m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đã được cấp GCNQSDĐ là 480m<sup>2</sup> tại thôn Y P, xã Y L, huyện Y D. Năm 2009 sau khi ông, bà tổ chức xây dựng gia đình cho con trai thứ hai là anh T và chị M thì có mượn vợ chồng anh H thửa đất trên cho vợ chồng anh T ra ở riêng. Tháng 12/2010, chị M đi xuất khẩu lao động. Năm 2014 anh T có nói cho ông, bà biết sự việc chị M điện về bảo anh T đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ như anh T trình bày trên. Ông C, bà L đều xác nhận diện tích đất mà anh T, M được cấp GCNQSDĐ là đất của vợ chồng anh H, chị T đã bỏ tiền ra trực tiếp mua của bà B năm 2001. Đến năm 2014 vợ chồng anh T, chị M không ở trên đất này nữa và đã trả lại toàn bộ nhà đất này cho anh H, chị T. Sau đó vợ chồng anh H đã trực tiếp quản lý, sử dụng và nhờ ông bà trông nom, quản lý nhà đất này từ đó đến nay.

Ông C, bà L khẳng định vợ chồng anh T, chị M không phải là chủ thể đã thực hiện việc chuyển QSDĐ này. GCNQSDĐ ký hiệu CH00169 ngày 25/4/2012 mang tên anh T, chị M cấp sai quy định, cần phải được thu hồi, hủy bỏ. Ông C, bà L đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H.

**\* *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B trình bày:***

Bà có thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích được cấp GCNQSDĐ 480m<sup>2</sup>, tại thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, trên đất có nhà cấp 4, 02 gian công trình phụ và một số tài sản khác. Năm 2001, do không có nhu cầu sử dụng, bà đã bán lại nhà đất này cho vợ chồng anh H, chị T với giá 16.000.000 đồng (*Bằng chữ: Mười sáu triệu đồng*). Bà đã giao toàn bộ nhà đất và GCNQSDĐ cho vợ chồng anh H, chị T. Khi mua bán đất hai bên lập giấy viết tay, có ông C (bố anh H) làm chứng và con gái bà là chị V cùng ký xác nhận vào giấy mua bán này. Năm 2011, anh T (em trai anh H) có mang giấy tờ qua nhà nhờ bà ký và có nói là đất này vợ chồng anh H, chị T đã cho vợ chồng anh T, chị M. Anh T nhờ bà ký để làm các thủ tục chuyển nhượng đứng tên chính chủ thửa đất cho anh T, chị M. Do tin

tướng lời anh T nói là thật nên bà đã ký các giấy tờ để sau đó anh T làm các thủ tục để được đứng tên vợ chồng T, M trên GCNQSDĐ. Khi ký các giấy tờ cho anh T, bà không nhận thêm một khoản tiền nào cả. Nay bà xác nhận năm 2001 bà có chuyển nhượng thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17 tại thôn Y P, xã Y L, huyện Y D cho vợ chồng anh H, chị T, không chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh T, chị M.

**\* Tại bản tự khai ngày 19/01/2022, chị Nguyễn Thị T** trình bày: toàn bộ nội dung diễn biến sự việc như anh H khởi kiện và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H. Chị T đề nghị xin vắng mặt tại tất cả buổi làm việc, phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử tại các cấp Tòa án do hiện chị đang lao động tại Đài Loan.

**\* Tại báo cáo số 242/BC-UBND ngày 06/12/2021, Ủy ban nhân dân xã Y L trình bày:**

Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính chính quy đo đạc năm 2009 thôn Y P, xã Y L của bà B được UBND huyện Y D cấp GCNQSDĐ số PA196353 ngày 08/6/2001, diện tích 480m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 400m<sup>2</sup>, đất vườn 80m<sup>2</sup>. Trước năm 2009 bà B đã bán cho anh H. Năm 2009, anh T vợ là M là em ruột của anh H được bố mẹ cho ra ở riêng, khi đó vợ chồng anh H có nhà ở chỗ khác đã cho vợ chồng em ruột là anh T, chị M ở tại thửa đất trên. Năm 2010 vợ chồng anh H đi làm ăn xa không có nhà, vợ chồng anh T có nhờ bà B viết lại giấy bán nhà đất từ bà B cho anh T, chị M. Năm 2011, anh T nhờ ông Trần Văn Th công chức địa chính xã làm hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng từ bà B sang anh T và chị M. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông Th hoàn thiện hồ sơ cho anh T đem về nhà con gái bà B là chị Hùng Thị V để cho các bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Bên bán là bà B ký vào hồ sơ, còn bên mua là anh T ký vào hồ sơ, vợ anh T là chị M không ký, mà do ông Th nhờ ai ký (anh T trình bày), do chị M thời điểm đó đang đi xuất khẩu lao động tại nước ngoài, không có mặt tại nhà, không thực hiện chứng thực tại UBND xã theo quy định. Sau khi hoàn thiện hồ sơ, ông Th trình lãnh đạo xã ký và đem nộp về huyện để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, đến khi có GCNQSDĐ ông Th mang trả anh T. Qua kiểm tra sổ sách, hồ sơ chứng thực lưu trữ tại UBND xã không có trường hợp chứng thực chuyển nhượng QSDĐ giữa bà B và anh H và vợ là M.

**\* Tại bản tự khai ngày 02/8/2021, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Y D trình bày:** GCNQĐĐ do UBND huyện Y D cấp cho anh T, chị M số phát hành giấy chứng nhận BI442607, số vào sổ cấp GCN: CH 00169 ngày 25/4/2012 thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 480m<sup>2</sup> (trong đó 400m<sup>2</sup> đất ở và 80m<sup>2</sup> đất vườn) tại thôn Y P, xã Y L trên cơ sở HĐCNQSDĐ theo mẫu số 37/HĐCN được lập giữa bà B và anh T, chị M. Hợp đồng thỏa thuận đầy đủ các nội dung, có đầy đủ chữ ký của các bên và được

Phó Chủ tịch UBND xã Y L là ông Nguyễn Văn Q chứng thực ngày 28/10/2021.

Về hồ sơ có liên quan gồm: HĐCNQSDĐ; GCNQSDĐ số phát hành BI 442607; bản sao trích lục bản đồ và một số giấy tờ khác. Đối chiếu hồ sơ, tài liệu liên quan vụ án, thấy GCNQSDĐ đã được UBND huyện Y D cấp đảm bảo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Với yêu cầu của người khởi kiện, trên cơ sở lời khai chứng cứ các bên, đề nghị Tòa án xem xét Luật công chứng, chứng thực khi tạo lập hợp đồng tặng cho QSDĐ, giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS- ST, ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34; Điều 37 của BLTTDS; Điều 138, khoản 2 Điều 145, Điều 705, Điều 707, Điều 708 của BLDS 1995; Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 128 và Điều 129, khoản 2 Điều 136, khoản 1 Điều 137 của BLDS 2005; Điều 124, Điều 129, khoản 3 Điều 132, Điều 688 của BLDS năm 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 63 của Luật đất đai năm 1993; Điều 105, Điều 106 của Luật đất đai 2003. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Dương Công H:

- Tuyên bố: Giấy chuyển nhượng Sổ nhà đất (sổ bìa đỏ) đề ngày 24/10/2010 ghi người chuyển nhượng - bà Nguyễn Thị B với người nhận nhượng lại quyền sử dụng sổ bìa đỏ - anh Dương Văn T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã Y L, huyện Y D chứng thực ngày 28/10/2011 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị M đối với diện tích 480m<sup>2</sup> đất tại thửa 111, tờ bản đồ 17 thôn Y P, xã Y L, huyện Y D vô hiệu; Hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 442607, số vào sổ CH00169 do UBND huyện Y D cấp ngày 25/4/2012 đối với thửa số 111, tờ bản đồ 17, Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang, mục đích sử dụng đất: Đất ở 400m<sup>2</sup>, đất vườn 80m<sup>2</sup> mang tên ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị M;

- Công nhận giao dịch giữa anh Dương Công H, chị Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất diện tích 480m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 400m<sup>2</sup>, đất vườn 80m<sup>2</sup>) tại thửa số 111, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang xác lập năm 2001 có hiệu lực pháp luật;

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện buộc anh Dương Văn T, chị Nguyễn Thị M phải trả lại anh Dương Công H nhà đất tại thửa số 111, tờ bản đồ 17, thôn Y P, xã Y L, huyện Y D.

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.

Ngày 22/8/2022, bị đơn chị Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*Chị Nguyễn Thị M vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có gửi ý kiến bằng văn bản:* Giữ nguyên nội dung kháng cáo, các căn cứ kháng cáo và quan điểm của Luật sư có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện. Lý do:

- Thụ lý đơn khởi kiện, thụ lý vụ án không đúng quy định: Đơn không có ngày tháng; không hòa giải theo Luật hòa giải đối thoại.

- Thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện sau khi đã ban hành quyết định hoãn phiên tòa.

- UBND xã Y L hòa giải 02 lần không đủ thành phần: Không có đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất; người có uy tín trong dòng họ, nơi sinh sống, người có trình độ pháp lý. Do vậy, thuộc trường hợp chưa đủ điều kiện khởi kiện, phải trả lại đơn khởi kiện.

- Tòa án chỉ yêu cầu nguyên đơn nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng là không đúng.

- Yêu cầu áp dụng thời hiệu theo Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 132, 407, 429 Bộ luật Dân sự; Điều 116 Luật Tố tụng hành chính đối với yêu cầu của Nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng.

- Nếu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND chứng thực ngày 28/10/2011, thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ai có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bà M. Trong đó, có tiền thuế và lệ phí là 3.068.000 đồng.

- Ngày 08/6/2001 bà B mới được cấp GCN, nhưng anh H xác định tại phiên tòa là ngày 10/01/2001 thực hiện giao dịch là vô lý. Công nhận việc chuyển nhượng cả phần đất tăng thêm so với giấy chứng nhận hơn 500m<sup>2</sup>.

*Nguyên đơn và Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn có ý kiến:* Không đồng ý với toàn bộ nội dung kháng cáo của chị M. Đồng ý với bản án sơ thẩm, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, tài liệu đã cung cấp và đề nghị bác toàn bộ kháng cáo của chị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định Bản án sơ thẩm giải quyết đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của các đương sự, đề nghị bác toàn bộ nội dung kháng cáo của chị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà chị Nguyễn Thị M đảm bảo quy định về thời hạn, hình thức, nội dung, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Những người vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền có mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần hai vẫn vắng mặt; căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đủ điều kiện tiếp tục xét xử.

[3] Xét nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện. Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Việc chị Nguyễn Thị M cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện, thụ lý vụ án không đúng quy định định: Đơn khởi kiện, Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của anh H không ghi ngày tháng năm là thiếu sót của Tòa án khi xem xét xử lý đơn, tuy nhiên khi anh H nộp đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiếp nhận bằng văn bản xác định rõ ngày tháng năm nhận đơn, do vậy, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3.2] Việc Tòa án cấp sơ thẩm không hòa giải theo Luật hòa giải đối thoại là thiếu sót. Tuy nhiên, đây không phải là thủ tục bắt buộc phải thực hiện mới được thụ lý, giải quyết vụ án, do vậy, không phải là căn cứ hủy bản án sơ thẩm.

[3.3] Việc thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện và ban hành “Thông báo về việc thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện số 135/2022/TLST-DS ngày 10/6/2022” sau khi đã ban hành quyết định hoãn phiên tòa là không đúng quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70; khoản 2 Điều 71; khoản 3 Điều 200; khoản 2 Điều 210, Điều 243 của Bộ luật Tố tụng dân sự và nội dung được hướng dẫn tại Mục 7 phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử thấy: Nội dung tại đơn khởi kiện (BL 01-02) ghi rõ “về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản và phải trả lại cho vợ chồng tôi tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên thửa đất số 111, tờ bản đồ 17”. Thông báo số 135/2022/TB-TLVA ngày 10/6/2022 về việc thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện: “Yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch giữa vợ chồng anh Dương Công H, chị Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17; Đề nghị tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị M ...đối với diện tích 480m<sup>2</sup> đất ở, đất vườn thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17; Đề nghị tuyên vô hiệu đối với giấy chuyển nhượng nhà đất đề ngày 24/10/2000 ghi người chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B với người nhận chuyển nhượng là anh Dương Văn T”, như vậy, nội dung yêu cầu giải quyết tại thông báo thụ lý bổ sung hoàn toàn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, bởi khi xét yêu cầu đòi trả đất, nhà thì phải xem xét căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của nguyên đơn và các giao dịch liên quan. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu bổ sung là phù hợp với quy định.

[3.4] Việc kháng cáo cho rằng UBND xã Y L hòa giải 02 lần không đủ thành phần, không có đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất; người có uy tín trong dòng họ, nơi sinh sống, người có trình độ pháp lý. Do vậy, thuộc trường hợp chưa đủ điều kiện khởi kiện, phải trả lại đơn khởi kiện. Xét thấy, về thành phần Hội đồng hòa giải chưa đầy đủ, tuy nhiên UBND xã đã tiến hành hòa giải 02 lần không thành, do vậy, đương sự được quyền khởi kiện và Tòa án thụ lý vụ án là phù hợp với Điều 203 Luật Đất đai, không phải là căn cứ hủy bản án sơ thẩm.

[3.5] Về nội dung kháng cáo Tòa án chỉ yêu cầu nguyên đơn nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng là không đúng. Xét thấy, việc tranh chấp quyền sử dụng đất không phải xác định giá trị của tài sản, yêu cầu công nhận giao dịch, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp tạm ứng án phí không có giá ngạch là đúng quy định tại khoản 2 Điều 7, khoản 2 Điều 24, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[3.6] Đối với yêu cầu công nhận giao dịch giữa vợ chồng anh Dương Công H, chị Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị B về việc chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang xác lập năm 2001 là có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử thấy:

[3.7] Về nội dung của giao dịch: theo các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở lời khai của các bên đương sự và kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ căn cứ xác định giữa vợ chồng anh H, chị T và bà B đã thỏa thuận và thống nhất xác lập giao dịch chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 111, tờ bản đồ 17, diện tích 1038m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ là 480m<sup>2</sup> (gồm có đất ở: 400m<sup>2</sup>, đất vườn 80m<sup>2</sup>), tại Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất này trước khi chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ mang tên hộ bà B diện tích 400m<sup>2</sup>. Tài sản trên đất gồm: nhà cấp 4 ba gian, hai gian công trình phụ. Số tiền chuyển nhượng là 16.000.000 đồng

(Mười sáu triệu đồng). Bà B đã nhận đủ tiền, bàn giao nhà đất và bản gốc GCNQSDĐ của thửa đất nêu trên cho anh H, chị T. Việc mua bán, lập giấy tờ, giao nhận tiền và tài sản giữa các bên có sự chứng kiến của bố mẹ anh H là ông C và con gái bà B là chị V. Sau đó vợ chồng anh H, chị T cùng các con đã chuyển về sinh sống ổn định tại đây. Đến nay, các bên vẫn công nhận việc chuyển nhượng nhà đất (BL số 278, 286 “Giấy xác thực bán nhà đất” của bà B; BL số 279 “Giấy xác nhận” của chị Vân, BL số 288 “Giấy xác nhận” của ông C...).

[3.8] Những người chứng kiến việc chuyển nhượng nhà đất là ông C, bà L, chị V và bản thân anh T đều xác nhận nội dung chuyển nhượng giữa bà B và vợ chồng anh H, chị T là đúng sự thật (từ BL số 55 đến BL số 62, từ BL số 220 đến BL số 225). Tại bút lục số 225, anh T khẳng định “*Khi ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên với bà B, vợ chồng tôi không trả cho bà B bất kỳ khoản tiền nào. Đây chỉ là hợp đồng giả tạo để thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng tôi. Còn thực chất việc mua bán chuyển nhượng diện tích đất trên được thực hiện giữa vợ chồng anh H và bà B thì anh H, chị T là người trực tiếp trả tiền*”. Hiện nay, Giấy chuyển nhượng trên đã bị thất lạc, các đương sự không cung cấp được cho Tòa án. Tuy nhiên, cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều công nhận nội dung việc chuyển nhượng nhà đất, đối tượng chuyển nhượng, giá cả chuyển nhượng và điều đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho anh H, chị T. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa bà B và anh H, chị T đã được thực hiện trên thực tế, bà B đã nhận đủ tiền, anh H, chị T đã nhận nhà đất là đối tượng của hợp đồng. Nội dung của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất nêu trên không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 63 Luật Đất đai năm 1993; Điều 708 Bộ luật Dân sự 1995.

[3.9]. Về hình thức của giao dịch: mặc dù, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất giữa bà B và vợ chồng anh H, chị T đã thực hiện có vi phạm về hình thức, thủ tục thực hiện khi không có công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự 1995. Tuy nhiên, hai bên đã thực hiện việc thanh toán tiền và bàn giao tài sản cho nhau trên thực tế, đến nay không bên nào có ý kiến gì khác. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án cần công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà B và anh H, chị T xác lập năm 2001.

[3.10] Về quá trình thực hiện giao dịch: sau khi giao kết hợp đồng, anh H, chị T đã bàn giao đủ tiền cho bà B, được bàn giao và quản lý thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17 tại thôn Y P, xã Y L, huyện Y D. Sau khi nhận chuyển nhượng năm 2001, đến năm 2003 anh H, chị T có xây dựng bếp, tường bao...và quản lý, sử dụng nhà đất đến năm 2009 thì nhờ ông C, bà L trông nom, sau đó ông C bà L

cho vợ chồng anh T mượn ở nhờ đến năm 2014. Từ năm 2014 đến nay, vợ chồng anh H trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Từ những nhận định trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ 17 đã được cấp GCNQSDĐ 480m<sup>2</sup>, tại Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang giữa vợ chồng anh H, chị T với bà B có vi phạm về hình thức nhưng đảm bảo đủ các điều kiện: Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội; bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; các bên đã thực hiện 100% nội dung hợp đồng. Căn cứ hướng dẫn tại tiêu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình cần công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị T với bà B đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17 đã được cấp GCNQSDĐ 480m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang.

[3.11]. Xét yêu cầu tuyên vô hiệu đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà B và anh T, chị M đã được lập và chứng thực tại UBND xã Y L ngày 28/10/2011 và Giấy chuyển nhượng Sổ nhà đất (sổ bìa đỏ) đề ngày 24/10/2010 giữa bà B với anh T đối với diện tích 480m<sup>2</sup> đất ở, đất vườn thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang, HĐXX thấy:

[3.12]. Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà B và anh T, chị M được lập và chứng thực tại UBND xã Y L ngày 28/10/2011 T thủ đúng hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. Giấy chuyển nhượng Sổ nhà đất (sổ bìa đỏ) đề ngày 24/10/2010 giữa bà B và anh T, lập giấy viết tay, do hai bên ký nhận và có chữ ký của trưởng thôn không T thủ đúng hình thức theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.13]. Về nội dung của Hợp đồng: thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 1038m<sup>2</sup> đã được cấp GCNQSDĐ là 480m<sup>2</sup> (gồm đất ở: 400m<sup>2</sup>, đất vườn 80m<sup>2</sup>), tại Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang mang tên hộ bà B và tài sản trên đất gồm: ba gian nhà cấp 4, hai gian công trình phụ. Bà B có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Thực tế bà B đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh H, chị T và nhận tiền từ anh H, chị T, đã bàn giao nhà đất cho anh H, chị T sử dụng từ năm 2001 như đã phân tích dựa trên. Bà B xác nhận vì tin tưởng anh T nên ký kết Giấy chuyển nhượng Sổ nhà đất (sổ bìa đỏ) đề ngày 24/10/2010 cho anh T mà không hỏi ý kiến của anh H, chị T. Thực tế bà B không chuyển nhượng nhà đất trên cho anh T, chị M, không nhận đồng tiền nào của anh T, chị M. Giấy chuyển nhượng này và Hợp đồng

chuyển nhượng được UBND xã Y L chứng thực ngày 28/10/2011 là giả tạo, không có thật.

[3.14] Quá trình giải quyết vụ án, anh T thừa nhận toàn bộ nội dung trên và xác nhận năm 2011, chị M đang ở nước ngoài gọi điện về bảo lấy sổ đỏ của bà B chưa sang tên cho anh H, nhờ bà B ký sang tên cho anh T, chị M và vợ chồng anh sau đó đã được cấp GCNQSDĐ. Anh T tự nhận thấy việc làm trên là sai nay anh xin trả lại sổ đỏ và quyền sử dụng đất cho anh H, chị T nhưng vợ anh là chị M không đồng ý trả lại. Như vậy, thời gian anh T nhờ bà B ký Giấy chuyển nhượng Sổ nhà đất (sổ bìa đỏ) đề ngày 24/10/2010 là vào năm 2011, khi đó chị M đang ở đảo S. Chị M thừa nhận, chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2011 giữa bà B và anh T, chị M thì chữ ký M trong hợp đồng không phải chữ ký của chị do chị đang ở nước ngoài. Tại Báo cáo số 242/BC-UBND ngày 06/12/2021 của UBND xã Y L (BL số 12) cũng xác nhận nội dung này.

[3.15] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị M được chứng thực tại UBND xã Y L ngày 28/10/2011 và Giấy chuyển nhượng Sổ nhà đất (sổ bìa đỏ) đề ngày 24/10/2010 giữa bà B và anh T là giả tạo, không có thật, vi phạm điều cấm của pháp luật về chứng thực hợp đồng. Vi phạm quy định tại Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 128 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai 2003.

[3.16] Từ những nhận định và phân tích trên, Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà B và anh T, chị T được UBND xã Y L chứng thực ngày 28/10/2011 và Giấy chuyển nhượng Sổ nhà đất (sổ bìa đỏ) đề ngày 24/10/2010 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định.

[3.17] Xét ý kiến của chị M đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu thì thấy tại khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

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

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

[3.18] Trong vụ án này, khi thực hiện giao kết hợp đồng giữa bà B, anh T, chị M thì thực tế anh T, chị M không trả cho bà B bất cứ khoản tiền hay tài sản gì, bà B cũng không chuyển giao bất cứ tài sản, quyền tài sản nào cho anh T, chị

M nên không có hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật về chứng thực hợp đồng. Chị M không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu này. Vì vậy, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của chị M không có căn cứ chấp nhận.

[3.19] Xét yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 442607, số vào sổ CH00169 do UBND huyện Y D cấp ngày 25/4/2012 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Thôn Y P, xã Y L, huyện Y D, tỉnh Bắc Giang, người sử dụng ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị M, HĐXX thấy:

[3.20] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp GCNQSDĐ: UBND huyện Y D thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ để cấp GCNQSDĐ là dựa trên hợp đồng giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật về chứng thực hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà B và anh T, chị M được UBND xã Y L chứng thực ngày 28/10/2011 vô hiệu nên căn cứ để cấp GCNQSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất số BI 442607, số vào sổ CH00169 ngày 25/4/2012 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17 không đúng quy định. Việc cấp GCNQSDĐ trên đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh H, chị T được pháp luật bảo vệ. Bản án sơ thẩm nhận chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất số BI 442607, số vào sổ CH00169 ngày 25/4/2012 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17 do UBND huyện Y D đã cấp cho anh Dương Văn T, chị Nguyễn Thị M theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

[3.21] Xét ý kiến của chị M cho rằng trong thời gian quản lý đất này, vợ chồng chị đã tạo lập các tài sản gồm; 02 gian nhà ngang diện tích khoảng 25m<sup>2</sup>, 04 gian công trình phụ diện tích khoảng 25m<sup>2</sup>, xây bức tường cay vôi phía Bắc giáp đất nhà ông C, cao khoảng 01m, dài khoảng 60m, Hội đồng xét xử thấy: các đương sự khác trong vụ án không thừa nhận có việc anh T, chị M tạo lập các tài sản này. Ngoài lời trình bày của chị M, chị M không cung cấp được cho Tòa án bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến của mình nên không có căn cứ để chấp nhận ý kiến trên của chị M.

[3.22] Chị M kháng cáo cho rằng nếu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND chứng thực ngày 28/10/2011, thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ai có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bà M. Trong đó có tiền thuế và lệ phí là 3.068.000 đồng. Tuy nhiên, chị M không yêu cầu cụ thể ai phải bồi thường cho chị và không cung cấp tài liệu chứng minh chị M nộp số tiền này nên không có căn cứ giải quyết.

[3.23] Kháng cáo về yêu cầu áp dụng thời hiệu theo Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 132, 407, 429 Bộ luật Dân sự; Điều 116 Luật Tố tụng hành

chính. Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị M được chứng thực tại UBND xã Yên Lư ngày 28/10/2011 và Giấy chuyển nhượng Sổ nhà đất (sổ bìa đỏ) đề ngày 24/10/2010 giữa bà B và anh T là giả tạo, không có thật, vi phạm điều cấm của pháp luật về chứng thực hợp đồng. Vi phạm quy định tại Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai 2003. Theo khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự 2005 thì Đối với các giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BI 442607, số vào sổ CH00169 ngày 25/4/2012 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17 do UBND huyện Yên Dũng đã cấp cho anh Dương Văn T, chị Nguyễn Thị M Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy do xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự khác trong vụ án theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, không áp dụng thời hiệu theo Điều 116 Luật Tố tụng hành chính. Do vậy, chị M yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

[3.24] Từ các căn cứ, nhận định nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết các yêu cầu của đương sự đảm bảo đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của các đương sự, do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị M. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Chị M không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ: khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, Điều 29 của 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.

2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của chị Nguyễn Thị M. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 09/8/2022, của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được đối trừ vào tiền tạm ứng án phí chị M đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0000591 ngày 15/9/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- Cục THADS tỉnh Bắc Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP; HSVA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Ngọc Hoa**

