

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Ngày: 11/02/2020

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Ông Mai Anh Tài.

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

Ngày 11 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2019 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là cụ Trần Thị Nh với bị đơn là ông Đỗ Trọng T, do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 474/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự sau:

* **Nguyên đơn:** Cụ Trần Thị Nh, sinh năm 1924; nơi cư trú: thôn Xuân Ph, xã Xuân L, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Công T1, sinh năm 1954; địa chỉ: số nhà 170, tổ 6, thị trấn Đông A, huyện Đông A, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Th1 - Văn phòng luật sư Hoàng Gia Th1 thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Đỗ Trọng T, sinh năm 1952; nơi cư trú: Tổ dân phố Phú L1, thị trấn Lập Th, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

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

1. Ông Đỗ Công T1, sinh năm 1954; địa chỉ: số nhà 170, tổ 6, thị trấn

Đông A, huyện Đông A, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Bà Đỗ Thị V, sinh năm 1959; địa chỉ: số nhà 51, đường Nguyễn Triệu Tr, phường Liên B, thành phố Vĩnh Y, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

3. Ông Đỗ Hồng Th2, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn Xuân Ph, xã Xuân L, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

4. Ông Đỗ Quang Tr1, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn Xuân Ph, xã Xuân L, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

5. Anh Đỗ Mạnh D, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn Xuân Ph, xã Xuân L, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

6. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố Phú L1, thị trấn Lập Th, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

7. Ủy ban nhân dân xã Xuân L, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: xã Xuân L, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thiệu Ng - Phó Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: thị trấn Lập Th, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế H - Chủ tịch; vắng mặt.

9. Tập đoàn viễn thông quân đội Viettel - Chi nhánh Viettel tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: phố Chùa Hà Tiên, xã Định Trung, thành phố Vĩnh Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quyết Th3 - Trưởng phòng kỹ thuật hạ tầng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/10/2014 và các lời khai tiếp theo của nguyên đơn cụ Trần Thị Nh và người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Công T1 trình bày:

Cụ Đỗ Hữu Đ (chồng cụ Nh) chết năm 2003, không để lại di chúc, vợ chồng cụ có các con là ông Đỗ Trọng T, ông Đỗ Công T1, bà Đỗ Thị V, ông Đỗ Hồng Th2 và ông Đỗ Quang Tr1. Tài sản của hai cụ có 1621m² đất (gồm 613m² đất nông nghiệp và 1088m² đất thổ cư + vườn), tại thôn Xuân Ph, xã Xuân L, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc do cụ Nh đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1999. Khoảng 6 đến 7 năm về trước ông T có đưa cụ Nh lên Ủy ban nhân dân (UBND) xã Xuân L rồi bảo cụ ký vào 03 tờ giấy, lúc đó mắt cụ bị mờ không nhìn rõ, cụ có hỏi ông T ký cái gì, nhưng ông T không nói mà bảo cụ ký đã. Năm 2010 cụ đi mổ mắt thì những người con khác biết được đã thắc mắc về việc cụ đã chuyển toàn bộ đất cho ông T. Lúc đó cụ mới biết là ông T đã lừa cụ ký vào các giấy tờ để ông T đứng tên toàn bộ nhà, đất mà không nói

cho cụ biết, cụ xác định không hề biết nội dung các giấy tờ mà ông T đã bảo cụ ký và ông T cũng không đưa cho cụ bất cứ khoản tiền nào là tiền chuyển nhượng đất. Việc ông T cho rằng ông có sửa chữa, xây dựng thêm một số công trình theo cụ đó là tiền phúng viếng chồng cụ, cụ đồng ý thanh toán cho ông T 1/6 số tiền mà ông T đã dùng sửa chữa nhà là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Nay, cụ Nh yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ và ông T là vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 882376 ngày 16/01/2008 do UBND huyện Lập Th cấp cho ông T diện tích 1008m² (bao gồm đất ở + đất vườn) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số AB882368 ngày 16/01/2008 do UBND huyện Lập Th cấp cho ông Đỗ Trọng T diện tích 613m².

Bị đơn là ông Đỗ Trọng T trình bày: Ông xác định về nguồn gốc thửa đất diện tích 1621m² (bao gồm đất ở, đất vườn, đất nông nghiệp) ở thôn Xuân Ph, xã Xuân L như cụ Nh (mẹ đẻ ông) và người đại diện theo uỷ quyền của cụ Nh trình bày là đúng. Năm 2003 bố ông chết, trước khi chết không để lại di chúc, tài sản chưa chia cho ai, toàn bộ tài sản gồm đất, nhà do mẹ ông quản lý và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, mẹ ông đã làm thủ tục tặng cho, chuyển nhượng toàn bộ đất ở, đất vườn, đất nông nghiệp cho ông, có xác nhận của chính quyền địa phương, ông cũng đã trả cho mẹ 34.000.000 đồng (thể hiện tại Điều 3 trong Hợp đồng chuyển nhượng tháng 10/2007). Việc trả tiền cho cụ Nh thì không viết giấy biên nhận nhưng có người làm chứng là ông Đỗ Văn Đ1 và anh Đỗ Mạnh D. Ngày 16/01/2008, ông được UBND huyện Lập Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần diện tích đất ở và đất vườn là 1008m², diện tích đất nông nghiệp 613m² theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thổ cư, đất nông nghiệp ngày 15/9/2007 do cụ Nh đã chuyển nhượng cho ông.

Sau khi chuyển nhượng, cụ Nh vẫn sử dụng, quản lý cho đến năm 2011 cụ Nh chuyển lên ở cùng ông tại tổ dân phố Phú L1, thị trấn Lập Th. Đến tháng 5/2014, cụ Nh lại chuyển về đó ở cho đến nay.

Trên thửa đất đang tranh chấp có 01 ngôi nhà do bố mẹ ông xây dựng từ năm 1975, nhưng trong quá trình sử dụng đã hai lần ông sửa chữa, xây dựng thêm, như: ông đã trát lại tường, lát gạch hoa, lát sân, xây tường bao loan, thay ngói, thay rui mè, công thợ. Tổng hai lần sửa chữa đã chi phí là 30.000.000 đồng và ông có trồng 2 cây xoài, khoảng 45 cây gỗ sưa. Toàn bộ số tiền sửa chữa nhà, xây thêm một số công trình trên đất là tiền của vợ chồng ông, không phải là tiền phúng viếng của bố ông, vì tiền phúng viếng cụ Nh giữ.

Nay, ông không đồng ý trả lại đất cho cụ Nh và không đồng ý huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông. Đề nghị Toà án công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông ký với cụ Nh tháng 10/2007 và buộc cụ Nh phải trả cho ông 30.000.000 đồng tiền sửa nhà. Đối với

phần diện đất cụ Nh không được phép chuyển nhượng nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông đề nghị cụ Nh phải thanh toán trả cho ông số tiền ông đã chuyển nhượng và giải quyết hậu quả một phần hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông T tự nguyện không yêu cầu cụ Nh phải thanh toán tiền xây dựng sửa chữa nhà.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị X (vợ của ông Đỗ Trọng T) thống nhất ý kiến với ông T đã trình bày, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Đỗ Quang Trung, bà Đỗ Thị V và ông Đỗ Hồng Th2 trình bày: Xác nhận về nguồn gốc thửa đất và số tiền chi phí để sửa chữa nhà như người đại diện theo ủy quyền của cụ Trần Thị Nh trình bày là đúng. Trước khi chết cụ Đỗ Hữu Đ không để lại di chúc. Lợi dụng cụ Nh tuổi già, mắt kém, nên năm 2007 ông T đã tự ý làm thủ tục tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà của cụ Nh sang ông T mà không hỏi ý kiến của các anh, chị em khác trong gia đình. Các ông, bà xác định không có việc cụ Nh làm thủ tục sang tên cho ông T, vì thời điểm đó mắt của cụ Nh kém vì đã hỏng. Vì vậy, các ông, bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của cụ Nh và quan điểm trình bày của người đại diện theo ủy quyền.

- Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã Xuân L trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nh và cụ Đ, khi ông T và cụ Nh làm thủ tục sang tên thì UBND xã Xuân L có tiến hành làm các thủ tục và gửi hồ sơ lên UBND huyện Lập Th đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, UBND xã Xuân L đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện Lập Th trình bày: Tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa cụ Nh và ông T đã được UBND xã Xuân L xác nhận: thửa đất đó được sử dụng ổn định, hợp pháp, không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng. Khi UBND xã thấy thủ tục đầy đủ, hợp lệ thì trình lên UBND huyện phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T trên cơ sở đầy đủ hồ sơ, thủ tục đã được UBND xã Xuân L xác nhận là đúng trình tự, thủ tục. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Anh Đỗ Mạnh D trình bày: Anh có mối quan hệ là cháu của cụ Nh và là cháu nội của cụ Trần Văn Đ1 (cụ Đ1 là em trai chồng cụ Nh). Do có mối quan hệ gia đình nên khoảng năm 2010 do cụ Nh lên ở với ông T, anh có lên trông nhà cho cụ Nh và làm một quán sửa xe trên đất của cụ Nh. Nay xảy ra tranh chấp đất giữa cụ Nh với ông T, nên quan điểm của anh là nếu sau khi xét xử phần quán thuộc về ai mà không cho anh sử dụng thì anh yêu cầu người đó phải thanh toán cho anh số tiền anh đã xây quán trị giá 40.000.000 đồng.

Ngoài ra, anh D còn xác nhận khoảng tháng 9/2007 anh đã chứng kiến việc ông T đưa tiền cho cụ Nh để mua nhà đất của cụ Nh. Ông T giao tiền cho cụ Nh tại nhà của cụ, lúc đó có mặt cụ Đ1 và anh là người chứng kiến.

Vụ án đã qua nhiều lần xét xử, cụ thể:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2015/DS-ST ngày 28/5/2015, Tòa án nhân dân huyện Lập Th quyết định: Tuyên bố hợp đồng cho con đất thổ cư + đất nông nghiệp ngày 15/9/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40CN-2007 tháng 10/2007 giữa cụ Trần Thị Nh và ông Đỗ Trọng T là vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 882376 ngày 16/01/2008 do UBND huyện Lập Th cấp cho ông Đỗ Trọng T. Buộc ông T phải trả lại cho cụ Trần Thị Nh 613m² đất nông nghiệp thuộc thửa số 259; 412.1; 418 tờ bản đồ số 13A trị giá là 26.972.000 đồng và 1008m² đất thổ cư + đất vườn trị giá 321.000.000 đồng tại thửa số 414.1; 414.2 tờ bản đồ số 13A tại thôn Xuân Ph, xã Xuân L, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc.

Buộc cụ Trần Thị Nh phải thanh toán cho ông Đỗ Trọng T tiền sửa chữa nhà là 5.000.000 đồng và 45 cây sưa trị giá 900.000 đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 51/2015/DS-PT ngày 15/9/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2015/DS-ST ngày 28/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện Lập Th về án phí, áp dụng điều luật.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho ngày 15/9/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40CN-2007 tháng 10/2007 giữa cụ Trần Thị Nh và ông Đỗ Trọng T là vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 882376 ngày 16/01/2008 mà UBND huyện Lập Th cấp cho ông Đỗ Trọng T. Buộc ông T phải trả lại cho cụ Trần Thị Nh 613m² đất nông nghiệp thuộc thửa số 259; 412.1; 418 tờ bản đồ số 13A trị giá là 26.972.000 đồng và 1008m² đất thổ cư + đất vườn trị giá 321.600.000 đồng tại thửa số 414.1; 414.2 tờ bản đồ số 13A tại thôn Xuân Ph, xã Xuân L, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc.

Buộc cụ Trần Thị Nh phải thanh toán cho ông Đỗ Trọng T tiền sửa chữa nhà là 5.000.000 đồng và 45 cây sưa trị giá 900.000 đồng .

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 19/2016/KN-DS ngày 14/11/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 51/2015/DS-PT ngày 15/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm để hủy toàn bộ Bộ Bản án phúc thẩm số 51/2015/DS-PT ngày 15/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2015/DSST ngày 28/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 24/2017/DS-GĐT ngày 28/3/2017 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định:

Hủy toàn bộ Bản án án dân sự phúc thẩm số 51/2015/DS-PT ngày 15/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2015/DSST ngày 28/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quyết định:

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 130, 131 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 của Ủy ban tường vụ Quốc Hội; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị Nh.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40CN-2007 tháng 10/2007 giữa cụ Trần Thị Nh và ông Đỗ Trọng T vô hiệu một phần. Hợp đồng cho con đất thổ cư + đất nông nghiệp ngày 15/9/2007 không có giá trị pháp lý.

Buộc ông T phải trả cho cụ Nh 504m² đất (trong đó có 100m² đất ở và 404m² đất vườn tại thôn Xuân Ph, xã Xuân L, huyện Lập Th, tỉnh Vĩnh Phúc, có các chiều cạnh cụ thể như sau: Cạnh FE dài 12,3m; cạnh EB dài 20,62m; cạnh B2 dài 11,2m; cạnh 2A dài 14,65m; cạnh AF dài 29,03m (có sơ đồ kèm theo).

Đồng thời ông T phải trả cho cụ Nh 613m² đất nông nghiệp (thực tế là 922m² thừa 379m²) theo hình vẽ C,3,4,5,6,7,8,9,D và hình vẽ HIKL11,12,13,14,H. (có sơ đồ kèm theo).

Ông T được quyền sử dụng 504m² đất (trong đó 100m² đất ở và 404m² đất vườn) cụ thể như sau: Cạnh 16,17 dài 15,14m; cạnh FA dài 29,03m; cạnh A1 dài 14,15m; cạnh 1,17 dài 33,74m (có sơ đồ kèm theo).

Xác nhận diện tích 106m² là lối đi chung giữa cụ Nh và ông T theo sơ đồ GFED9KIH, ông T tiếp tục sử dụng lối cổng đi cũ theo hình vẽ 9,10,KL diện tích 52m² (có sơ đồ kèm theo).

Giao cho cụ Nh quản lý các phần đất thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở là 140m² theo hình vẽ BCED (có sơ đồ kèm theo).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 882376 do UBND huyện Lập Th cấp ngày 16/01/2008 đối với diện tích 1008m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp B882368 do UBND huyện Lập Th cấp ngày 16/01/2008 đối với diện tích 613m² đều mang tên ông Đỗ Trọng T.

Cụ Nh phải thanh toán cho ông T 123.900.000 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Đỗ Trọng T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu cụ Nh không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/3/2019, nguyên đơn là cụ Trần Thị Nh có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01 ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, vì đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xét xử không khách quan và không đúng sự thật.

Ngày 07/3/2019, bị đơn ông Đỗ Trọng T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đến ngày 17/3/2019, ông T có kháng cáo bổ sung. Đề nghị xem xét để cho ông được hưởng diện tích đất nông nghiệp, vì ông đã mua của cụ Nh và xem xét lại phần diện tích đất đã chia cho ông là đất ao, đất bỏ hoang phải san lấp nhiều và xem xét lại phần bồi thường cho ông theo giá thị trường.

Ngày 08/3/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc có Kháng nghị phúc thẩm số 286 với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01 ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, vì do Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để, chưa giải quyết hết các vấn đề của vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và những người có quyền lợi liên quan đều đề nghị: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại, vì tòa án sơ thẩm giải quyết không khách quan, không đúng sự thật.

Bị đơn ông Đỗ Trọng T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét để giải quyết vụ án đúng như nội dung kháng cáo của ông, để bảo vệ quyền lợi cho ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc để xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng và tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát cấp phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của pháp luật và đã xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết là “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và hủy

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đỗ Trọng T” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là đúng pháp luật.

Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: vợ chồng cụ Trần Hữu Đ - cụ Trần Thị Nh có 05 người con gồm: ông Đỗ Trọng T, ông Đỗ Công T1, ông Đỗ Hồng Th2, ông Đỗ Quang Trung và bà Đỗ Thị V. Tài sản của cụ Đ và cụ Nh gồm có nhà, bếp và 1.621m² đất, trong đó có 613m² đất nông nghiệp và 1008m² đất thổ cư + vườn (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0236 ngày 25/12/1999 do UBND huyện Lập Th tỉnh Vĩnh Phúc cấp).

Ngày 15/9/2007, ông Đỗ Trọng T và cụ Trần Thị Nh (mẹ ông T) có xác lập “Hợp đồng cho con đất thổ cư + đất nông nghiệp” với tổng diện tích 1.621m², trong đó có 1008m² đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài và 613m² đất nông nghiệp. Tháng 10/2007, cụ Nh và ông T xác lập tiếp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40-2007” với nội dung là cụ Nh chuyển nhượng 1008m² (đất thổ cư + vườn) và ngôi nhà cấp 4 cho ông T với số tiền chuyển nhượng là 34.000.000 đồng. Hợp đồng này có xác nhận của UBND xã Xuân L tháng 10/2007 và tiếp theo đã được UBND huyện Lập Th xác nhận kết quả thẩm tra ngày 12/12/2007. Đến ngày 16/01/2008, ông Đỗ Trọng T được UBND huyện Lập Th cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1008m² tại mảnh đất nêu trên và cùng ngày ông T còn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 613m² đất nông nghiệp.

Sau khi cụ Trần Thị Nh biết là trước đó cụ đã bị ông Đỗ Trọng T (con trai trưởng của cụ) lừa dối để cụ ký vào 03 tờ giấy với mục đích chiếm đoạt tài sản của cụ, vì khi ký cụ không biết ký với nội dung gì, để làm mục đích gì, nên cụ đã hỏi ông T nhưng không trả lời và cụ vẫn luôn khẳng định là không hề nhận khoản tiền 34.000.000 đồng gọi là giá trị của hợp đồng chuyển nhượng như ông T trình bày. Do bức tức về việc lừa dối của ông T, nên cụ Nh đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng” và “Hợp đồng tặng cho con về quyền sử dụng đất” mà trước đó cụ ký vào hợp đồng là vô hiệu, vì bị ông T lừa dối và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Lập Th đã cấp cho ông T, để trả lại nhà, đất cho gia đình cụ xây nhà tổ đường làm nơi thờ cúng tổ tiên như nguyện vọng của tất cả các thành viên trong gia đình, trong đó có nguyện vọng của vợ chồng ông T, cũng như ý nguyện của cụ Trần Hữu Đ trước khi chết.

Xét về tính hợp pháp đối với các hợp đồng nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40 tháng 10/2007 được xác lập đã thay thế cho Hợp đồng tặng, cho con đất thổ cư ngày 15/9/2007. Trong hợp đồng chuyển nhượng cụ Trần Thị Nh chỉ ký mỗi tên “Nh”, còn lại được đánh máy hoặc do người khác viết kể cả họ và tên Trần Thị Nh cũng được đánh máy

sẵn hoặc do người khác viết vào. Nội dung trong hợp đồng thì phản ánh không đúng thực tế khách quan, cụ thể: Đối với Hợp đồng tặng cho con đất thổ cư + đất nông nghiệp đã được đánh máy sẵn “tôi là Trần Thị Nh đã hợp gia đình và thống nhất cho anh Đỗ Trọng T toàn bộ diện tích 1621m²”; còn tại Giấy ủy quyền cho ông T đứng tên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng ghi đã được các thành viên trong gia đình ủy quyền cho ông T đứng tên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ghi như vậy đều là không đúng thực tế, vì gia đình cụ Nh chưa bao giờ họp bàn về những nội dung này. Ông T thừa nhận ghi như vậy là không khách quan và không đúng thực tế (BL504, 590);

Về người làm chứng khi ký hợp đồng chuyển nhượng 1008m² nhà, đất đã có trả tiền thì cụ Nh trình bày: Khi cụ ký vào hợp đồng này thì không có ai chứng kiến, còn theo trình bày của ông T thì có ông Đỗ Văn Đ1 (chú ruột) và anh Đỗ Mạnh D (cháu ông Đ1) chứng kiến. Nhưng xét lời khai của ông T, ông Đ1 và anh D còn nhiều mâu thuẫn, cụ thể:

Đối với lời khai của ông Đỗ Văn Đ1: Ban đầu ông Đ1 khai mắt của cụ Nh kém nên cụ không nhìn rõ, nhưng sau lại khai cụ Nh vẫn tinh mắt; về việc giao nhận tiền thì có lúc ông Đ1 khai ông không biết gì về việc giao nhận tiền giữa ông T với cụ Nh (BL64), mặc dù anh D khai ông T có nhờ ông Đ1 đếm hộ tiền trước khi đưa cho cụ Nh, nhưng có khi ông lại khai là có nhìn thấy ông T trả tiền mua nhà, đất cho cụ Nh (BL65). Ngoài ra, ông T còn cung cấp cho Tòa án giấy chứng nhận về việc ông Đ1 là người làm chứng, nhưng giấy làm chứng này lại không đề ngày tháng năm và lại do người khác viết mà không phải chữ viết của ông Đ1, ông Đ1 chỉ ký tên Đ1; về ngày tháng chứng kiến việc giao nhận tiền cũng không chính xác, vì cuối tháng 9/2007 thì cụ Nh và ông T chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng, nên chưa thể nói đã có việc giao nhận tiền; hơn nữa giấy làm chứng này mãi sau này mới sao y bản chính (ngày 08/6/2018) và tuy có xác nhận của UBND xã, nhưng cũng không ghi ngày tháng năm xác nhận và đáng lưu ý là giấy này lại do ông T cung cấp sau khi ông Đ1 đã chết.

Đối với người làm chứng là anh Đỗ Mạnh D khai: Vào khoảng tháng 9/2007 anh có chứng kiến ông T thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất cho cụ Nh là không chính xác, vì tháng 10/2007 mới ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng lại chứng kiến có việc trả tiền trước một tháng là không phù hợp; lời khai của anh D còn mâu thuẫn nữa là khi anh đi theo ông Đ1 đến nhà cụ Nh thì anh vào trong nhà ngồi cạnh ông T và cụ Nh, có khi lại khai anh đứng ở ngoài sân; Đối với số tiền ông T trả cho cụ Nh thì có khi anh khai 30.000.000 đồng, có khi lại khai 34.000.000 đồng và cũng đáng lưu ý là lời khai của anh D có sau khi ông Đ1 chết. Như vậy, xét lời khai của ông T, ông Đ1 và anh D còn có nhiều mâu thuẫn và không phù hợp thực tế khách quan của vụ án, trong khi cụ Nh cho rằng sở dĩ ký vào hợp đồng là do mắt kém, không nhìn rõ, bị lừa dối và cụ không thừa nhận có việc nhận tiền của ông T. Những mâu thuẫn này chưa được

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đối chất để làm sáng tỏ tình tiết khách quan của vụ án như quy định tại Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự, để từ đó xem xét, đánh giá mục đích và nội dung của giao dịch đó có vi phạm điều cấm của pháp luật, có trái đạo đức xã hội, có hoàn toàn tự nguyện hoặc có bị lừa dối khi ký hợp đồng như quy định tại các Điều 122 và 132 Bộ luật dân sự hay không; đồng thời, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm còn chưa tiến hành xác minh, thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ của vụ án, nên giải quyết vụ án chưa triệt để như đã đề cập trong nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bị đơn là ông T và người chứng kiến là ông Đ1 và anh D để kết luận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa cụ Trần Thị Nh với ông Đỗ Trọng T hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối và có việc ông T đã trả tiền cho cụ Nh, nên đã tuyên chỉ vô hiệu một phần là chưa có đủ căn cứ vững chắc, thiếu sức thuyết phục và không đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn trong vụ án.

Điều đáng lưu ý nữa trong vụ án này là căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì vợ chồng cụ Nh và tất cả các thành viên khác trong gia đình, trong đó có vợ chồng ông T cũng đều tha thiết được sử dụng diện tích đất đang tranh chấp để xây dựng nhà tổ đường làm nơi thờ cúng tổ tiên, trong khi ông T không có hộ khẩu ở đó, lại ở địa phương khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 307 Bộ luật tố tụng dân sự, vì khi nghị án đã không tiến hành biểu quyết.

Những vi phạm nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm thì Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được; do đó, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ pháp luật.

Do vụ án bị hủy toàn bộ để giải quyết lại, nên nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, cũng như phần giải quyết án phí và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên và căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn cụ Trần Thị Nh, bị đơn ông Đỗ Trọng T và nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, xử: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Các đương sự không phải chịu án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc
(kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP:

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Xuân Hùng