

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 21/2022/DS - PT

Ngày 30 - 9 - 2022

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phi Long

Các Thẩm phán: Ông Phùng Chí Thiện

Bà Trần Thị Khánh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16/9/2022 và ngày 30/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2021/TLPT-DS ngày 15/10/2021 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” do bản án dân sự số 17/2021/DS-ST ngày 07/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2022/QĐ-PT ngày 30/8/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 29/2022/QĐ-PT ngày 16/9/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Hoàng Thị D - Địa chỉ: Tổ 13a, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

- Ông Hoàng Khánh T - Địa chỉ: Tổ 13, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

- Bà Hoàng Thị T - Địa chỉ: Tổ 26, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

- Bà Hoàng Thị T1 - Địa chỉ: Tổ 26, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị T1: Bà Hoàng Thị D - Địa chỉ: Tổ 13A, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị D: Ông Trần Mạnh H - Luật sư, Văn phòng luật sư H. Địa chỉ: Số 007 phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị L

Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị L: Ông Văn Minh N - Địa chỉ: Công ty Luật B, số 16, lô 3 P, Đại lộ T, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Hoàng Mạnh T (Đã chết ngày 04/02/2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Hoàng Mạnh T: Anh Hoàng Anh H - Địa chỉ: Tổ 15, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hoàng Anh H: Bà Hoàng Thị D - Địa chỉ: Tổ 13A, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

- Anh Trương Công Đ - Địa chỉ: Tổ 35, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

- Anh Lê Ngọc T - Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Ủy ban nhân dân xã C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Xã C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị H - Chức vụ: Chủ tịch. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Hoàng Thị D đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị T1, anh Hoàng Anh H và Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Mạnh H đều trình bày:

Bố, mẹ bà Hoàng Thị D là ông Hoàng H và bà Nguyễn Thị B lên khai hoang và sinh sống tại Lào Cai từ năm 1959. Quá trình chung sống ông, bà sinh được 07 người con. Năm 1977 ông H và bà B ly hôn. Bà Nguyễn Thị B nuôi hai con là Hoàng Mạnh T, Hoàng Ngọc T. Về phần tài sản bà B tiếp tục sinh sống trên diện tích đất khai hoang và trả tiền chênh lệch chia tài sản cho ông H. Sau đó ông H mua nhà, đất ở tổ 25, Pom Hán để ở. Năm 1984, ông H chuyển về Doan Hùng lấy vợ hai và sinh sống, đến năm 2018 ông H chết.

Ngày 08/12/1999 UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) đối với các thửa đất tại: Thôn Đ, xã C, Thị xã C, tỉnh Lào

Cai (Nay là Thôn T, xã C, thành phố L, tỉnh Lào Cai), tại tờ bản đồ P03.46, cụ thể: Đất ở 195m², thửa số 20; đất ao 250m², thửa 19, đất vườn tạp 2.090m², thửa 21 mang tên hộ bà Nguyễn Thị B (gồm có bà B và anh Hoàng Mạnh T).

Năm 2000, bà B chuyển ra khu tập thể mỏ Apatít ở và để lại toàn bộ nhà, đất ở Thôn T, xã C cho gia đình ông Hoàng Ngọc H, bà Trần Thị L sinh sống và quản lý. Năm 2002 thì ông Hoàng Ngọc H chết.

Năm 2020, bà D đề nghị Tòa án chia thừa kế đối với phần di sản của Nguyễn Thị B để lại theo hai GCNQSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị B thì bà Trần Thị L đã xuất trình các tài liệu, chứng cứ để chứng minh toàn bộ diện tích đất bà Nguyễn Thị B được cấp năm 1999 đã bán cho bà Trần Thị L vào năm 2000 bao gồm:

- Giấy bán nhà không đề ngày tháng năm giữa bên bán bà B và bên mua là ông Hoàng Ngọc H, người làm chứng Nguyễn Văn T (Trưởng thôn);

- Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 giữa bên bán bà B và bên mua là ông Hoàng Ngọc H;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2004 có chữ ký của người chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B, bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị L, có xác nhận của UBND xã C vào ngày 13/10/2004, trong hợp đồng thể hiện rõ các thửa đất bà B chuyển nhượng cho bà L tổng diện tích là 2.535m², bao gồm: Đất ở 195m² (thửa 20), đất ao 250m² (thửa 19), đất vườn tạp 2.090m² (thửa 21), tờ bản đồ P03.46 theo hai GCNQSDĐ số O 441808, số vào sổ 03637 và số O 441809, số vào sổ 03638 cấp ngày 08/12/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị B và tài sản trên đất là nhà ở và công trình phụ.

Các nguyên đơn cho rằng chữ ký B và chữ viết Nguyễn Thị B bên phần chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Thị B, ngoài ra thành viên trong hộ bà B là anh Hoàng Mạnh T không được ký vào hợp đồng. Vì vậy, giữa các nguyên đơn và bà Trần Thị L phát sinh tranh chấp. Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu Giấy bán nhà không ghi ngày, tháng, năm giữa bên bán là bà Nguyễn Thị B, bên mua là ông Hoàng Ngọc H, người làm chứng là ông Nguyễn Văn T thôn trưởng; Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị B, bên mua là ông Hoàng Ngọc H; Giấy bán đất ngày 17/02/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Công Đ, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Ngọc T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2004 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị L. Các nguyên đơn không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Trần Thị L trình bày:

Bà Trần Thị L và ông Hoàng Ngọc H (con trai bà B) chung sống với nhau từ năm 1980 (không có đăng ký kết hôn) tại thôn Làng Nhón. Quá trình chung

sống ông, bà sinh được hai người con là Hoàng Văn T1 và Hoàng Ngọc H, còn anh Trương Công Đ là con riêng của bà L.

Năm 2000 bà Nguyễn Thị B (là mẹ ông H) đã bán toàn bộ diện tích đất bao gồm đất ở, đất vườn, đất ao và tài sản trên đất tại: Thôn Đ, xã C, thị xã C (nay là Thôn T, xã C, thành phố L), tỉnh Lào Cai cho bà L, cụ thể là ngôi nhà tạm, lợp ngói xi măng, tường trát vôi vữa, nền đất. Khi mua nhà đất do bận đi làm nên bà L đã để cho ông H làm giấy bán nhà với bà B vào ngày 30/12/2000; đồng thời cùng ngày khi ông H trả tiền cho bà B số tiền 7.000.000đ (*Bảy triệu đồng*) giữa bà B và ông H lại viết thêm 01 tờ giấy với tiêu đề “Giấy bán nhà” không đề ngày, tháng năm và có ông Nguyễn Văn T, trưởng thôn là người làm chứng. Tuy nhiên, trong 02 giấy bán nhà viết tay không ghi cụ thể diện tích đất bà B bán cho bà L gồm những loại đất gì, diện tích cụ thể bao nhiêu. Số tiền 7.000.000đ (*Bảy triệu đồng*) ông H trả cho bà B là tiền của bà L. Khi bà L mua nhà, đất của bà B, hai GCNQSDĐ đứng tên bà Nguyễn Thị B, nên bà L chỉ làm giấy tờ mua bán với cá nhân bà B mà không biết đến thành viên trong hộ của bà B. Sau khi gia đình bà L trả tiền đầy đủ cho bà B thì bà B đã giao bản gốc hai GCNQSDĐ và toàn bộ nhà, đất cho gia đình bà L quản lý, sử dụng từ năm 2000, còn bà B và anh T chuyển ra mua một căn hộ tập thể tại Mỏ Apatít và sinh sống.

Năm 2001, ông H chết. Năm 2004 bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị B làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong hợp đồng ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng theo 02 GCNQSDĐ đứng tên hộ bà Nguyễn Thị B cấp ngày 08/12/1999 mà bà B đã đưa cho bà L từ năm 2000, có chứng thực của chính quyền địa phương. Do bà L không hiểu biết pháp luật nên không yêu cầu anh T ký vào hợp đồng chuyển nhượng và bà L cũng không làm thủ tục sang tên bà L theo quy định của pháp luật.

Bà L cho rằng trong suốt quá trình gia đình bà về đây sinh sống từ năm 2000 đến năm 2019 đã coi nói, sửa chữa và xây dựng thêm một số tài sản sau: Trần nhà nhựa, nền lát gạch TQ 40; cửa nhà ra vào làm bằng nhôm kính và làm bằng cửa sắt; bếp lợp lại bằng mái tôn thường, xà bằng sắt hộp; công trình vệ sinh xây mới bằng gạch chỉ đỏ, mái lợp Proximăng; bể nước xây gạch; chuồng lợn xây tạm bằng gạch ba vạnh, khung sắt, lợp ngói Proximăng; Sân lát xi măng, lợp mái bằng tôn thường; Đường từ nhà ra cổng ốp gạch B Lóc loại to; cổng sắt; tường rào xây bằng gạch bavanh; trồng một số cây cối gồm cây nhãn, cây bưởi các con bà B đều biết và không ai có ý kiến gì.

Năm 2020 bà L đã cho con riêng là anh Trương Công Đ khoảng 200m² đất vườn tạp trong tổng số diện tích đất mua của bà B. Sau đó anh Đ bán cho anh Lê Ngọc T với giá 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) để làm đường đi lên phần đất của anh T và anh T hiện nay đang quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Vì vậy bà L hoàn toàn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay giữa anh Trương Công Đ và ông Lê Ngọc T đề ngày 17/02/2020 khi bà L cho anh Đ, bà chỉ cho bằng miệng mà không có giấy tờ gì, các nguyên đơn, người kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Hoàng Mạnh T đề

nghe Tòa án tuyên vô hiệu bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, còn việc anh T yêu cầu anh Đ trả lại số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) thì anh Đ phải trả lại cho anh T trong trường hợp hợp đồng vô hiệu. Bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Mạnh T là anh Hoàng Anh H trình bày:

Anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không trình bày thêm gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Công Đ trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên các giấy tờ mua bán đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị L như trên vô hiệu anh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với việc mua bán đất giữa anh và anh Lê Ngọc T ngày 17/02/2020 anh nhất trí đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu, vì khi bà L cho anh diện tích đất vườn bà chỉ cho bằng miệng không có giấy tờ gì, phần đất này cũng chưa được tách thửa, giấy tờ đất vẫn đứng tên hộ bà Nguyễn Thị B, anh nhất trí trả cho anh Lê Ngọc T số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) và anh T trả lại phần đất vườn anh đã bán cho anh T là 230,6m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Ngọc T trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên mua bán đất vườn giữa anh và anh Trương Công Đ ngày 17/02/2020 vô hiệu anh nhất trí với lý do như anh Đ đã trình bày và anh yêu cầu anh Đ trả lại cho anh số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*), anh sẽ có nghĩa vụ trả lại phần đất vườn mà hiện nay anh đang sử dụng để làm đường đi cho anh Đ là 230,6m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L.

Người đại diện theo pháp luật của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã C là bà Trần Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị B có hộ khẩu thường trú tại Thôn Đ, xã C. Hộ bà B được cấp 195m² đất ở (*tại thửa đất số 20, tờ bản đồ P03-46*), 2.340m² đất vườn tấp và đất ao (*gồm các thửa đất số 19, tờ bản đồ; thửa 21, tờ bản đồ P03-46*), địa chỉ thửa đất tại Thôn Đ, xã C, thị xã C theo GCNQSDĐ số vào sổ 03637 và 03638 cấp ngày 08/12/1999.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại UBND xã C thể hiện: Năm 2004, bà Nguyễn Thị B có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Lan, trú tại Thôn Đ, xã C. Hợp đồng chuyển nhượng được lập tại UBND xã C, có chữ ký của các bên (bà B và bà L trực tiếp ký) và được ông Hà Bá N - Chủ tịch UBND xã C ký chứng thực ngày 13/10/2004. Nội dung hợp đồng thể hiện bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2.535m² đất tại thửa đất số

19,20,21 tờ bản đồ P03-46 nằm trong GCNQSDĐ số 03637 và 03638 ngày 08/12/1999 cho bà Trần Thị L.

Vì vậy, UBND xã C không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự số 17/2021/DS-ST ngày 07/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 43 Luật Đất đai năm 2003; Điều 116, 118, 131, 136, 137 và Điều 705 của Bộ luật Dân sự 1995; Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, điểm a, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Mạnh T là anh Hoàng Anh H:

Tuyên bố Giấy bán nhà không ghi ngày, tháng, năm giữa bên bán là bà Nguyễn Thị B, bên mua là ông Hoàng Ngọc H, người làm chứng là ông Nguyễn Văn T thôn trưởng; Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị B, bên mua là ông Hoàng Ngọc H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng đất là bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng đất là bà Trần Thị L đề ngày 12/10/2004, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã C ngày 13/10/2004 vô hiệu toàn bộ.

Tuyên bố Giấy bán đất (Hợp đồng mua bán đất) ngày 17/02/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Công Đ, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Ngọc T vô hiệu toàn bộ.

Về hậu quả của giao dịch dân sự ngày 17/02/2020 vô hiệu: Buộc anh Trương Công Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Lê Ngọc T số tiền 200.000.000đ(*Hai trăm triệu đồng*).

Buộc anh Lê Ngọc T phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Trương Công Đ 230,6m² đất nằm trong diện tích 2.090m² đất vườn tại thửa số 21, tờ bản đồ số P03-46 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 441808, sổ vào sổ cấp GCNQSD đất số 03637, cấp ngày 08/12/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị B. Vị trí thửa đất tại Thôn Đ, xã C, thị xã C, tỉnh Lào Cai(Nay là Thôn T, xã C, thành phố L, tỉnh Lào Cai). (*Có trích lục thửa đất kèm theo và đây là phần không thể tách rời của bản án*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi

của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 20/4/2022, bị đơn bà Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L, tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị L có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong hạn luật định là hợp lệ, là căn cứ để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Giấy bán nhà không đề ngày, tháng, năm giữa bên bán bà Nguyễn Thị B với bên mua ông Hoàng Ngọc H, người làm chứng ông Nguyễn Văn T - Thôn trưởng; Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 giữa bên bán bà Nguyễn Thị B với bên mua ông Hoàng Ngọc H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2004 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L:

[2.1.1] Về hình thức:

Giấy bán nhà không đề ngày, tháng, năm giữa bên bán bà Nguyễn Thị B với bên mua ông Hoàng Ngọc H, người làm chứng ông Nguyễn Văn T - Thôn trưởng và Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 giữa bên bán bà Nguyễn Thị B với bên mua ông Hoàng Ngọc H được lập là văn bản, viết tay. Đối với Giấy bán nhà không đề ngày, tháng, năm do không xác định được thời gian viết giấy nên không có căn cứ để đối chiếu với quy định của pháp luật về hình thức của giao

dịch liên quan đến mua bán, chuyển nhượng nhà đất. Tuy nhiên theo lời khai của bị đơn bà Trần Thị L thì thời điểm viết giấy này là cùng ngày viết Giấy bán nhà 30/12/2000 khi ông H (chồng bà L) trả cho bà B số tiền mua nhà đất là 7.000.000 đồng. Tại Điều 691 Bộ luật Dân sự 1995 quy định: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai được thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”*. Như vậy, Giấy bán nhà không đề ngày, tháng, năm và Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 giữa bên bán bà Nguyễn Thị B với bên mua ông Hoàng Ngọc H đều là bản viết tay, không có chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền nên không đảm bảo quy định của pháp luật về hình thức.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 12/10/2004 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L được lập thành văn bản, có chứng thực của UBND xã C là phù hợp với quy định về hình thức theo điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”*.

[2.1.2] Về chủ thể giao kết hợp đồng:

Giấy bán nhà không ghi ngày tháng năm và Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 đều được lập giữa bên bán là bà Nguyễn Thị B với bên mua ông Hoàng Ngọc H. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2004 được lập giữa bên bán bà Nguyễn Thị B với bên mua bà Trần Thị L. Theo lời khai của bị đơn bà Trần Thị L thì Giấy bán nhà không ghi ngày, tháng, năm; Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/10/2004 đều xác lập để thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà B cho bà L. Năm 2000 do bà B không có nhu cầu sinh sống tại Thôn Đ, xã C, thị xã C (nay là Thôn T, xã C, thành phố L) nên đã bán toàn bộ đất và nhà cho bà L. Thời điểm đó ông H là con trai bà B và là chồng bà L vẫn còn sống, bà L bận đi làm nên ông H đứng ra viết giấy tờ mua bán với bà B. Do Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 và Giấy bán nhà không đề ngày tháng năm không ghi nội dung cụ thể nên đến ngày 12/10/2004 bà L và bà Nguyễn Thị B đến UBND xã C để lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, được UBND xã C chứng thực. Bị đơn bà L khẳng định thỏa thuận mua bán nhà giữa bà và bà B là có thật, khi viết Giấy bán nhà và lập Hợp đồng chuyển nhượng thì bà B trực tiếp ký, ghi tên và hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

Tuy nhiên, các nguyên đơn cho rằng chữ ký và chữ viết của bà B trong Giấy bán nhà và Hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký, chữ viết của bà B. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm nguyên đơn bà Hoàng Thị D đã có Đơn đề nghị tòa án trung cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị B. Ngày 12/01/2022, TAND tỉnh Lào Cai đã ban hành Quyết định trung cầu giám

định số 11/2022/QĐ-TCGD trung cầu Viện khoa học hình sự - Bộ Công an thực hiện giám định đối với: Chữ ký, chữ viết tay trong: Bản gốc giấy bán nhà ghi ngày 30/12/2000 giữa bên bán Nguyễn Thị B và người mua Hoàng Ngọc H (Ký hiệu A1); Bản gốc giấy bán nhà không ghi ngày tháng năm giữa người bán Nguyễn Thị B và người mua Hoàng Ngọc H (Ký hiệu A2); Bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/10/2004 giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng Trần Thị L (Ký hiệu A3).

Mẫu so sánh gồm: Chữ “B” tại STT 2 trên Danh sách chi trả lương hưu và trợ cấp BHXH tháng 04/2007 (Ký hiệu M1); Chữ “B” tại STT 2 trên Danh sách chi trả lương hưu và trợ cấp BHXH tháng 7/2005 (Ký hiệu M2); Chữ “B” dưới mục “NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT KÝ TÊN” trên Đơn xin giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất ngày 07/10/1999 (Ký hiệu M3).

Kết luận giám định số 32/KL-KTHS ngày 10/6/2022 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an như sau:

1. Chữ viết cần giám định trên mẫu ký hiệu A1 do cùng một người viết ra.
2. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký cần giám định đứng tên Hoàng Ngọc H trên mẫu ký hiệu A1 so với chữ viết cần giám định trên mẫu ký hiệu A1 có phải do cùng một người ký, viết ra hay không.
3. Các chữ “Nguyễn Thị B” dưới mục “người bán” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết cần giám định còn lại trên cùng tài liệu không phải do cùng một người viết ra.
4. Các chữ “Ng~ thị B” tại dòng chữ viết thứ 2 tính từ dưới lên trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với các chữ “Nguyễn Thị B” dưới mục “người bán” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 không phải do cùng một người viết ra.
5. Không đủ cơ sở kết luận người có mẫu chữ “B” trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 có ký, viết ra các chữ ký, chữ viết cần giám định trên các mẫu ký hiệu A1, A2 hay không.
6. Căn cứ khoản 2 Điều 11 Luật Giám định tư pháp số 12/2012/QH13, Viện Khoa học hình sự từ chối yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trên Mẫu cần giám định ký hiệu A3 vì: Mẫu cần giám định là bản photocopy nên không có giá trị để kết luận giám định.

Căn cứ Kết luận giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an thấy rằng chữ viết “Ng~ thị B” và “Nguyễn Thị B” dưới mục người bán trong Giấy bán nhà đề ngày 30/12/2000 và Giấy bán nhà không ghi ngày, tháng, năm không phải cùng một người viết ra. Theo đó kết luận giám định mâu thuẫn với lời khai của bị đơn bà Trần Thị L cho rằng bà B là người trực tiếp viết, ký tên trong các giấy bán nhà này và 02 giấy bán nhà viết cùng một ngày. Ngoài ra theo kết luận giám định không có đủ cơ sở để kết luận người có mẫu chữ “B” trên các mẫu so sánh có ký, viết ra các chữ ký, chữ viết cần giám định trên 02 Giấy bán nhà không.

Tại mặt sau của Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 có chữ ký của người làm chứng ông Bùi Quang Đ, ông Hoàng Ngọc C. Ngày 10/11/2021, bà L có Đơn đề

nghe Tòa án triệu tập người làm chứng ông Bùi Quang Đ và ông Hoàng Ngọc C để làm rõ về thỏa thuận mua bán nhà đất giữa bà B với ông H. Ngoài ra, bà L cho rằng ông Hoàng Khánh T (con đẻ của bà B và là một trong các nguyên đơn) chứng kiến việc thỏa thuận mua bán và cùng bà B nhận tiền chuyển nhượng. Tòa án đã triệu tập người làm chứng theo yêu cầu của bà L. Tuy nhiên, ông Hoàng Ngọc C không đến Tòa án để làm việc, ông Hoàng Khánh T bị tai biến 08 năm nay nên sức khỏe hiện tại không đi lại được, phải ngồi xe lăn, thần kinh và trí não không minh mẫn (Biên bản xác minh ngày 11/11/2021). Tại Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 15/11/2021 đối với ông Bùi Quang Đ thì ông Điện xác nhận chữ ký trên Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 khác chữ ký của ông. Ngoài ra, bà L không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh bà B trực tiếp ký tên trong các Giấy bán nhà. Do đó, không có căn cứ để xác định bà B có ký, viết trong 02 Giấy bán nhà không.

Đối với chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị B trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/10/2004 do không thu thập được bản gốc hợp đồng nên không có cơ sở để giám định. Theo văn bản ý kiến của UBND xã C thì năm 2004 bà Nguyễn Thị B có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L tại UBND xã C (bà B và bà L trực tiếp ký). Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L ngày 12/10/2004 nhưng UBND xã C chứng thực ngày 13/10/2004. Theo đó, việc UBND xã cho rằng bà B và bà L lập hợp đồng tại UBND xã, trực tiếp ký trong hợp đồng là không phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị L xác nhận bà đang giữ bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/10/2004, HĐXX đã yêu cầu bị đơn bà Trần Thị L cung cấp chứng cứ này, bà L trình bày sẽ cung cấp cho Tòa án vào chiều ngày 16/9/2022 do vậy, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa và ấn định ngày xét xử vào 30/9/2022. Sau khi ngừng phiên tòa bị đơn không thực hiện giao nộp chứng cứ nên không có căn cứ để thực hiện việc giám định chữ ký của bà B trong hợp đồng. Do vậy, không có đủ căn cứ để xác định chủ thể giao kết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/10/2004 có phải là bà Nguyễn Thị B ký không và việc mua bán có hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc không.

[2.1.3] Về nội dung:

Trong Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 và Giấy bán nhà không đề ngày, tháng, năm đều có nội dung tương tự nhau về việc bà Nguyễn Thị B ở thôn Làng Tát, xã C do không có nhu cầu ở nên nhượng lại cho ông Hoàng Ngọc H là con trai, cụ thể: 01 ngôi nhà cấp 4 ba gian, hai gian nhà bếp xây cấp bốn, 01 ao thả cá khoảng 70m², toàn bộ đất vườn liền với nhà khoảng 400m² và toàn bộ cây cối trong vườn; số tiền của khu nhà là 7.000.000 đồng. Xét thấy nội dung trong các giấy bán nhà là không cụ thể về vị trí, diện tích đất và tài sản trên đất cũng như giấy tờ pháp lý của tài sản mà bà B chuyển nhượng cho ông H là trái quy định tại Điều 708 Bộ luật Dân sự 1995.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2004 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển

nhượng bà Trần Thị L thể hiện thửa đất chuyển nhượng là 19, 20, 21, tờ bản đồ P03-46, diện tích 2.535,0m² theo GCNQSDĐ số phát hành O 441808 do UBND thị xã C cấp ngày 08/12/1999. Tuy nhiên phần chứng thực của UBND xã C thể hiện giấy tờ sử dụng đất số 03638, 03637; hiện trạng thửa đất: Đất nhà ở, đất ao, đất vườn tạp; thửa số 19, 20, 21, tờ bản đồ P03-46, diện tích: 2.535m², chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị B. Giữa nội dung hợp đồng và phần chứng thực của UBND xã có sự mâu thuẫn, không thống nhất về thông tin giấy tờ pháp lý của thửa đất chuyển nhượng.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng diện tích đất chuyển nhượng là diện tích đất đã được UBND thị xã C cấp GCNQSDĐ số O 441809, số vào sổ 03637 và GCNQSDĐ số O 441808, số vào sổ 03638 ngày 08/12/1999 cho hộ bà Nguyễn Thị B. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Tòa án đã tiến hành xác minh về thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị B tại thời điểm năm 1999. Theo văn bản số 521/CATP ngày 20/4/2020 của Công an thành phố L có nội dung: *“Tra cứu sổ đăng ký thường trú Thôn Đ, xã C tại quyển số 1, trang 40 có hộ bà Nguyễn Thị B gồm 02 khẩu: Bà Nguyễn Thị B và anh Hoàng Ngọc T, ngày chuyển đến năm 1973. Đến ngày 10/4/2003 bà B và anh T nhập khẩu vào hộ bà Hoàng Thị T tại tổ 27 (tổ 26), phường P,...”*. Theo đó, xác định thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 1999 hộ bà B gồm 02 khẩu là bà B và anh Hoàng Ngọc T. Tại Điều 118 Bộ luật Dân sự 1995 quy định: *“Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ. Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ.”*; Điều 116 Bộ luật Dân sự 1995 quy định:

“1- Những hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung để hoạt động kinh tế chung trong quan hệ sử dụng đất, trong hoạt động sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp và trong một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định, là chủ thể trong các quan hệ dân sự đó.

2- Những hộ gia đình mà đất ở được giao cho hộ cũng là chủ thể trong quan hệ dân sự liên quan đến đất ở đó.”

Như vậy, có đủ căn cứ xác định quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số O 441809, số O 441808 do UBND thị xã C ngày 08/12/1999 là tài sản chung của hộ gia đình bà Nguyễn Thị B nên chủ thể trong quan hệ dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất cũng phải là hộ gia đình bà B. Đối với Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 và Giấy bán nhà không ghi ngày, tháng năm không có đầy đủ nội dung nên không có căn cứ xác định đối tượng mua bán là quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2004 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình bà B nhưng không có ý kiến của anh Hoàng Ngọc T là trái quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của anh T. Đến nay, bị đơn bà Trần Thị L cũng không cung cấp được chứng cứ gì khác chứng minh việc anh T biết và nhất trí việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho bà L. Hơn nữa, như trên đã phân tích không có căn cứ xác định bà B ký tên trong Hợp đồng

chuyển nhượng là trực tiếp, tự nguyện. Vì vậy, nội dung của hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên xét thấy đối với Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 và Giấy bán nhà không ghi ngày, tháng, năm giữa bên bán bà Nguyễn Thị B với bên mua ông Hoàng Ngọc H vi phạm quy định của pháp luật về cả hình thức, nội dung và không đủ căn cứ xác định chủ thể giao kết giao dịch này có phải bà Nguyễn Thị B không. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2004 được UBND xã C chứng thực ngày 13/10/2004 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L mặc dù đảm bảo quy định của pháp luật về hình thức nhưng vi phạm quy định của pháp luật về nội dung khi trong hợp đồng không có chữ ký, cũng không có văn bản thể hiện ý kiến của thành viên hộ gia đình anh Hoàng Ngọc T đối với tài sản chung là quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà Trần Thị L và không đủ căn cứ xác định bà B có tự nguyện giao dịch và ký tên trong hợp đồng không. Do đó, Giấy bán nhà ngày 30/12/2000, Giấy bán nhà không ghi ngày tháng năm và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2004 đều vi phạm quy định của pháp luật về nội dung nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên bố Giấy bán nhà ngày 30/12/2000, Giấy bán nhà không ghi ngày tháng năm giữa bên bán bà Nguyễn Thị B với bên mua ông Hoàng Ngọc H và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bị đơn bà Trần Thị L kháng cáo không nhất trí với quyết định này của bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm đã giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật nhưng các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm không xem xét, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp. Các đương sự có thể yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu ở một vụ án khác.

[5] Đối với phần của bản án sơ thẩm về việc tuyên bố Giấy bán đất ngày 17/02/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Trương Công Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Ngọc T vô hiệu; giải quyết hậu quả pháp lý không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về chi phí giám định: Nguyên đơn bà Hoàng Thị D tự nhận chịu toàn bộ chi phí giám định, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7] Về án phí: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Trần Thị L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148, Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 07/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà Trần Thị L đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí ký hiệu: AC-21P, số 0000933 ngày 23/9/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai. Bà Trần Thị L đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND TP.L;
- Chi cục THADS TP.L;
- Các đương sự;
- Người BV Q&LI HP;
- Lưu VT, HSVA.

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

Đặng Phi Long