

Bản án số: 108/2021/DS-PT.

Ngày: 24/9/2021

V/v: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu*”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngừ.

Các thẩm phán:

Bà Phạm Thị Minh Hiền

Bà Nguyễn Thị Hương Giang

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 24/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2021/TLPT-DS ngày 13/7/2021 về “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2021/QĐ-PT ngày 06/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 146/2021/QĐ-PT ngày 28/8/2021, giữa các đương sự:

- * Nguyên đơn:** 1. Ông Ninh Văn C, S năm 1943. (có mặt)
2. Bà Trần Thị M, S năm 1949. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông C, bà M là anh Ninh Văn H (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Văn D – Công ty luật Bảo Hiến (có mặt).

Luật sư Nguyễn Đức Tuấn - Luật sư trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

*** Bị đơn:**

1. Chị Ninh Thị S, S năm 1978. Địa chỉ: thôn Thành Công, xã Tiên Phong, huyện Yên D, tỉnh Bắc Giang. Do anh Vũ Minh Tuấn, S năm 1983. Địa chỉ: Số 21 đường Nguyễn Khuyến, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đại diện theo ủy quyền. (có mặt)

2. Anh Nguyễn Văn D, S năm 1986. Địa chỉ: thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Văn D là Luật sư Hoàng Thị Bích Loan, Văn phòng Luật sư Hoàng Loan, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

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

1. Anh Lương Thị H1, S năm 1983. (có mặt)
2. Anh Ninh Văn H, S năm 1983. (có mặt)
Cùng trú tại: Thôn YK, xã SK, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
3. Anh Trần Văn T, S năm 1979 (ủy quyền cho chị Ninh Thị S)
Cùng địa chỉ: Thôn Thành Công, xã Tiên Phong, Yên D, Bắc Giang.
4. Chị Nguyễn Thị B, S năm 1983. (có mặt)
5. Chị Thân Thị H, S năm 1992.
6. Anh Nguyễn Văn B, S năm 1990.
7. Chị Trần Thị H, S năm 1992.
8. Bà Dương Thị C, S năm 1935.
9. Ông Nguyễn Văn Đ, S năm 1972.
Cùng trú tại: Thôn YK, xã SK, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
10. Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng - do ông Vũ Anh Hoàng trưởng văn phòng làm đại diện. (vắng mặt)
11. UBND xã SK, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Đỗ Huy Hoàng - Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)
12. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang. Do ông Ngô Sách Hạnh - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai TP Bắc Giang đại diện theo ủy quyền. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giả quyết vụ án, ông Ninh Văn C, bà Trần Thị M, anh Ninh Văn H trình bày:

Ngày 20/12/2014, UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BY842058 đối với thửa 95, tờ bản đồ số 2, diện tích 185,6m² tại thôn YK, xã SK, TP Bắc Giang mang tên Ninh Văn C và Trần Thị M.

Khoảng đầu năm 2017, chị Ninh Thị S (là con gái) có đến vay tiền ông bà nH ông bà không có tiền để cho chị S vay. Vì vậy, chị S hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thế chấp vay tiền ngân hàng về xây nhà. Thời gian mượn là đến hết 2018 thì trả bìa và được ông C, bà M đồng ý. Việc thỏa thuận mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông bà và chị S chỉ là thỏa thuận bằng miệng.

Ông bà đã làm giấy ủy quyền cho chị S vay vốn ngân hàng nH không biết vì sao chị S không vay vốn ngân hàng được. Chị S lại bảo ông bà ký “hợp đồng tặng cho” sang tên cho chị S để vay vốn ngân hàng thuận tiện hơn, sau này chị S sẽ thu xếp hoàn trả lại cho ông bà.

Ông bà xác định có ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là để cho chị S hoàn tất thủ tục vay tiền Ngân hàng chứ không có mục đích sang tên nhà đất

cho S. Hơn nữa, hợp đồng tặng cho là do chị S soạn sẵn, ký tại nhà ông bà, không có cán bộ chính quyền xã nào, không hiểu sao sau này ông thấy có chứng thực của UBND xã.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, chị S đã thế chấp ở Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, phòng giao dịch xã SK, thành phố Bắc Giang để vay tiền.

Do không trả được nợ ngân hàng nên chị S đã bán diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho anh Nguyễn Văn D, S năm 1986, ở cùng thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang để lấy tiền trả nợ Ngân hàng.

Từ tháng 01/2020 đến nay, anh D đã nhiều lần yêu cầu ông bà trả nhà nH ông bà không đồng ý. Ông bà đề nghị Tòa án:

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông bà với chị S là vô hiệu do lừa dối, hình thức trái quy định của pháp luật.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng chị S với anh Nguyễn Văn D là vô hiệu do lừa dối, trái đạo đức xã hội, đối tượng và nội dung của hợp đồng trái quy định của pháp luật.

Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là:

1. Buộc anh D trả lại cho ông bà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 185,6 m² tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: Thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

2. Buộc chị S phải trả lại cho anh D 1.050.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

3. Sửa đổi tên người sử dụng đất từ tên ông Nguyễn Văn D sang tên ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M đối với tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 185,6 m² tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: Thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT 628161. Tên người sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở: ông Nguyễn Văn D, nơi đăng ký HKTT: Thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 23/11/2020, ông C và bà M khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng chị S và anh Tân phải trả cho ông bà tổng số tiền là 276.000.000 đồng và 09 chỉ vàng 9999. Trong đó gốc vay là 230.000.000 đồng và 09 chỉ vàng, lãi chậm trả là 46 triệu đồng.

Bị đơn Ninh Thị S và người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Minh Tuấn trình bày: Ngày 16/2/2017, ông Ninh Văn C, bà Trần Thị M ký hợp đồng tặng cho 185,6m² đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: thôn YK, xã SK cho chị. Ông C, bà M đã ra UBND xã SK để ký hợp đồng tặng cho QSDĐ, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Việc ông C, bà M tặng cho chị diện tích đất nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không lừa dối, ép buộc và được chứng thực hợp pháp.

Ngày 14/3/2017, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CG 708155 mang tên Ninh Thị S đối với diện tích 185,6m² tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, tháng 12/2019 chị là bên có tài sản bảo lãnh thế chấp tại Agribank Chi nhánh thành phố Bắc Giang, Bắc Giang II - Phòng giao dịch số 102 cho bà Lương Thị H1 vay vốn.

Do không trả được nợ nên Ngân hàng chuyển thành nợ xấu, chị thỏa thuận và bán diện tích đất trên cho anh Nguyễn Văn D ở thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang. Ngày 04/12/2019 chị và anh Nguyễn Văn D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2, diện tích 185,6 m² tại Thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 708155, do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 14/3/2017, mang tên Ninh Thị S. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập tại Văn phòng công chứng Đ&T số công chứng 6328/2019, quyển số 17 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 26/12/2019, anh Nguyễn Văn D được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 628161 đối với 185,6 m² đất nêu trên.

Ngày 01/01/2020, chị S có ký hợp đồng thuê nhà của anh Nguyễn Văn D. Thời hạn thuê là 6 tháng kể từ ngày 01/01/2020 đến 01/6/2020 là hết hạn thuê, giá thuê nhà là 10.000.000 đồng/6 tháng, mục đích thuê là để cho ông C và bà M ở. Hết thời hạn thuê nêu trên, do ông C, bà M không chịu dọn đi nơi khác nên chị chưa trả cho anh D nhà và đất đã bán.

Nay ông C và bà M khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C, bà M với chị và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh D là vô hiệu, chị không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà M.

Bị đơn anh Nguyễn Văn D trình bày: Chị Ninh Thị S được bố mẹ là ông C, bà M tặng cho 185,6m² đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang. Ngày 14/3/2017, chị S được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 708155 mang tên Ninh Thị S.

Vào thời điểm tháng 12/2019, chị S bảo lãnh thế chấp cho chị Lương Thị H1 (là em dâu) vay vốn tại Agribank Chi nhánh thành phố Bắc Giang, Bắc Giang II - Phòng giao dịch số 102. Do không trả được nợ nên Ngân hàng và chị S đã thỏa thuận để chị S tự bán tài sản để trả nợ ngân hàng. Vì là hàng xóm ở đối diện với nhà đất của chị S giao bán nên anh biết và có nhu cầu mua.

Do giấy chứng nhận QSDĐ của chị S đang thế chấp ở Ngân hàng nên ngày 02/12/2019, anh và chị S đến Văn phòng công chứng Đ&T để làm hợp đồng đặt cọc với số tiền cọc là 700.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh cùng với

chị S cùng đến ngân hàng để trả nợ. Tại ngân hàng anh D giao tiền đặt cọc 700.000.000 đồng cho chị S để trả vào ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, xóa thế chấp.

Ngày 04/12/2019, anh và chị S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng. Hợp đồng được lập và ký tại Văn phòng công chứng Đ&T, số công chứng 6328/2019, quyển số 17 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi nộp hồ sơ chuyển nhượng vào bộ phận một cửa của UBND thành phố Bắc Giang và lấy giấy hẹn thì anh thanh toán cho chị S số tiền 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại 50.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào lấy giấy chứng nhận QSDĐ thì anh trả hết cho chị S.

Ngày 26/12/2019, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 628161 đối với 185,6 m² đất tại thửa 95, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Tên người sử dụng đất, sở hữu nhà: ông Nguyễn Văn D.

Ngày 01/01/2020, anh và chị S ký hợp đồng thuê nhà, mục đích thuê là để là ông C và bà M ở, thời hạn thuê là 6 tháng kể từ ngày 01/01/2020 đến 01/6/2020, giá thuê là 10.000.000 đồng/6 tháng. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà thì anh thanh toán nốt tiền mua nhà là 50.000.000 đồng cho chị S nH trừ đi 10.000.000 đồng tiền thuê nhà.

Đến ngày 01/6/2020, hết thời hạn thuê nhà, anh có thông báo cho chị S và ông C, bà M dọn đi nơi khác ở để trả lại nhà đất cho anh. Chị S đồng ý trả lại nhà, hai bên thanh lý hợp đồng và chị S hẹn bàn giao nhà cho anh vào ngày 05/6/2020. Đến ngày 05/6/2020, anh đến nhận nhà thì ông C và M không chịu dọn đi nơi khác để trả lại nhà cho anh.

Nay ông C, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, anh có đơn phản tố:

1. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Ninh Thị S với bên nhận chuyển nhượng là anh ký ngày 04/12/2019 tại Văn phòng công chứng Đ&T là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

2. Xác định toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT 628161 đối với diện tích 185,6 m² tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: Thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang thuộc quyền sở hữu của anh.

3. Buộc ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M, chị Ninh Thị S, anh Ninh Văn H, chị Lương Thị H1 phải giao trả 185,6 m² đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho anh quản lý sử dụng, anh không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Chị Thân Thị H (vợ anh D) đồng ý với các ý kiến trình bày của anh D, không có ý kiến gì khác.

UBND xã SK do ông Đỗ Huy Hoàng – Chủ tịch UBND trình bày: Ngày 16/02/2017, UBND xã SK có làm thủ tục chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M với bên được tặng cho bà Ninh Thị S. Sau khi cán bộ chuyên môn bà Nguyễn Thị Thảo và cán bộ tư pháp bà Đinh Thị Hà tiến hành thẩm định hồ sơ tặng cho thì ông Huy là người ký chứng thực. Việc chứng thực được thực hiện tại UBND xã SK, có mặt bên tặng cho ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M với bên được tặng cho bà Ninh Thị S. Hai bên đã thống nhất nội dung tặng cho và đồng ý ký vào hợp đồng tặng cho trước mặt cán bộ địa chính, tư pháp và trước mặt ông Huy. Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện không bên nào bị ép buộc hay lừa dối. Trình tự thủ tục được tiến hành theo đúng quy định của pháp luật. Việc ông C, bà M cho rằng việc chứng thực hợp đồng tặng cho không được thực hiện tại UBND xã SK mà thực hiện tại nhà ông C là không đúng sự thật.

Văn phòng công chứng Đ&T (nay là Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng) trình bày: Ngày 04/12/2019 Văn phòng công chứng Đ&T (nay là Văn phòng công chứng Vũ Anh Hoàng) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ninh Thị S với anh Nguyễn Văn D đối với đất thửa đất số 95, tờ bản đồ số 02, diện tích 185,6m², thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, căn cứ vào các quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiến hành chứng nhận hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Số công chứng 6328/2019 quyền số 17 ngày 04/12/2019.

Anh Ninh Văn H và chị Lương Thị H1 trình bày: Anh H và chị H1 xác định phần mái tôn và sân lát gạch men là do anh chị xây dựng thêm khi chuyển về ở cùng với ông C, bà M. Nếu như hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật thì đề nghị anh D bồi thường giá trị tài sản này theo như hội đồng định giá đã định giá là 32.360.450đ. (trong đó mái tôn giá trị là 31.668.850 đồng; sân lát gạch men có giá trị là 691.600 đồng).

Với những nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang đã căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, Điều 147, 157, 217, 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 221, Điều 133, khoản 1 Điều 166, Điều 457, Điều 459, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 95, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 12; điểm đ khoản 1 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ninh Văn C, bà Trần Thị M về việc khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M với bên nhận tặng cho là chị Ninh Thị S do UBND xã SK, TP Bắc Giang chứng thực ngày 16/02/2017 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng chị Ninh Thị S với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Văn D lập ngày 04/12/2019 tại Văn phòng công chứng Đ&T là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là:

+ Buộc anh Nguyễn Văn D trả lại cho ông C và bà M quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với diện tích đất 185,6 m² tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2, tại thôn YK, xã SK, TP Bắc Giang.

+ Buộc chị Ninh Thị S phải trả lại cho anh Nguyễn Văn D 1.050.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Sửa đổi tên người sử dụng đất từ tên anh Nguyễn Văn D sang tên ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: Thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Ninh Thị S.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M với bên được tặng cho chị Ninh Thị S có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với giữa bên chuyển nhượng chị Ninh Thị S với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Văn D có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn D.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với giữa bên chuyển nhượng chị Ninh Thị S với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Văn D có hiệu lực pháp luật.

- Buộc chị Ninh Thị S, ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M, anh Ninh Văn H và chị Lương Thị H1 phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đối với diện tích 185,6 m² tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2, thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang, cho anh D quản lý sử dụng.

4. Chấp nhận sự thỏa thuận giữa anh Nguyễn Văn D với anh Ninh Văn H và chị Lương Thị H1.

Buộc anh Nguyễn Văn D phải bồi thường cho anh Ninh Văn H và chị Lương Thị H1 số tiền 32.360.450đ. (trong đó tiền mái tôn là 31.668.850 đồng; tiền sân lát gạch men là 691.600 đồng).

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M đối với yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng chị Ninh Thị S và anh Trần Văn Tân (chồng chị S) phải trả số tiền là 276.000.000 đồng và 9 chỉ vàng 9999.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D đối với yêu cầu Tòa án xác định toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất 185,6 m² tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2, thôn YK, xã SK, thành phố Bắc Giang, là sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn D.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M phải chịu 12.600.000 đồng, NH được trừ vào số tiền 12.600.000 đồng ông C, bà M đã tạm ứng. Xác nhận ông C, bà M đã thực hiện xong.

8. Về án phí: Anh Nguyễn Văn D phải chịu 1.603.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm về bồi thường thiệt hại. NH được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 900.000đ đã nộp tại Biên lai số AA/2016/0001635 ngày 16/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang. Anh Nguyễn Văn D còn phải nộp 703.900 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Ninh Thị S số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng bà S đã nộp tại Biên lai số AA/2016/0001649 ngày 22/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/5/2021, nguyên đơn là ông Ninh Văn C, bà Trần Thị M kháng cáo bản án, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi kháng cáo, chỉ đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà M với chị S. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ninh Văn C, bà Trần Thị M trình bày: Đề nghị HXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà M với chị Ninh Thị S là vô hiệu vì khi ký hợp đồng thì ông C, bà M không hoàn toàn tự nguyện; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng chính là hợp đồng cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Ninh Thị S trình bày: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà M và chị S vô hiệu vì: Hợp đồng được ký giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực và chị S đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Văn D trình bày: Chị Ninh Thị S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định pháp luật, chị S thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Do chị S không trả được nợ cho ngân hàng nên chuyển nhượng cho anh D để lấy tiền trả cho ngân hàng. Anh D là người trực tiếp mang tiền đến trả cho ngân hàng để xóa thế chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị S đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ, do đó chị S có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị S và anh D là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Thời điểm ký kết hợp đồng thì diện

tích đất không có tranh chấp, không bị kê biên.... Vì vậy, anh D là người thứ 3 ngay tình theo quy định của pháp luật cần được bảo vệ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn trong vụ án.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Ninh Văn C, bà Trần Thị M đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Về thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Ngày 16/2/2017, ông C và bà M ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho chị S. Ngày 16/9/2020, ông C và bà M khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu do giả tạo, lừa dối. Theo quy định tại khoản 1 Điều 132 Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện đã hết. Tuy nhiên, trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết yêu cầu của ông C, bà M là đúng theo quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của các đương sự:

Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nh đã có lời khai trong hồ sơ vụ án và có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người nêu trên.

- Về rút một phần kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C, bà M rút một phần kháng cáo, chỉ đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C, bà M với chị S, ông C và bà M đồng ý. Việc rút một phần kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX chỉ xem xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C, bà M với chị S.

[2]. Xét nội dung kháng cáo:

[2.1]. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ninh Văn C, bà Trần Thị M với chị Ninh Thị S vô hiệu, HĐXX thấy rằng:

Ngày 20/12/2014, ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BY842058 đối với thửa 95, tờ bản đồ số 2, tại thôn YK, xã SK, TP Bắc Giang. Do

vậy ông C, bà M là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất nêu trên.

Ngày 16/2/2017, ông C và bà M đã ký hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho chị Ninh Thị S (là con gái), hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã SK đúng theo quy định của pháp luật.

Mặc dù ông C, bà M cho rằng ký hợp đồng là bị lừa dối, ký hợp đồng tại nhà của ông bà chứ không ký tại UBND xã SK. Bản chất của hợp đồng là ông bà cho chị S mượn đất để thế chấp ngân hàng chứ ông bà không tặng cho chị S diện tích đất trên. Tuy nhiên, ông C và bà M không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh là bị lừa dối hay ép buộc.

Ông C, bà M xác nhận là ông bà đồng ý ký để cho chị S thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng. Do đó ông bà cũng buộc phải biết hậu quả xảy ra nếu chị S không trả được nợ cho ngân hàng thì quyền sử dụng đất nêu trên sẽ bị ngân hàng phát mại để thu hồi nợ. Và thực tế đúng như vậy, chị S không trả được nợ cho ngân hàng nên ngân hàng và chị S đã thỏa thuận để chị S tự bán tài sản để trả nợ ngân hàng.

Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được ký kết đúng thẩm quyền, hình thức và trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông C, bà M đối với chị S có hiệu lực pháp luật. Chị S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích đất nhận tặng cho.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C, bà M với chị S vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Vợ chồng ông C, bà M kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

[2.2]. Về án phí DSPT: Ông C và bà M là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, HĐXX miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông C và bà M.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đã xử.

2. Về án phí DSPT: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Ninh Văn C và bà Trần Thị M.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi gửi:

-VKSND tỉnh Bắc Giang;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Toà án nhân dân TP Bắc Giang;
- Chi cục THADS TP Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

Nguyễn Văn Ngữ