

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 37/2021/DS-PT

Ngày 05 - 4 - 2021

V/v: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
CNQSD đất và tài sản gắn liền
với đất vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Hưng
Ông Vũ Hồng Luyến

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*** Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 244/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2021/QĐXXPT-DS ngày 04/02/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 53/2021/QĐ-PT ngày 05/3/2021 và Thông báo về việc dời lịch xét xử 116/TB-TA ngày 18/3/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Bích P, sinh năm 1962

Địa chỉ: Đường A, phường B, Quận C (Thành phố D), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2017)

Địa chỉ: Đường E, khu phố F, phường G, Quận C (Thành phố D), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1986

Địa chỉ: Khu phố H, phường I, Thành phố J, Tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Đình H - Công ty TNHH L - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai

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

3.1. Ông Nguyễn Kim L, sinh năm 1981

Địa chỉ: Khu phố H, phường I, Thành phố J, Tỉnh Đồng Nai

3.2. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1966

3.3. Chị Võ Thị T, sinh năm 2000

3.4. Bà Nguyễn Thị X1, sinh năm 1974

3.5. Anh Nguyễn Chí P1, sinh năm 1993

3.6. Ông Nguyễn Văn T1

3.7. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1987

3.8. Bà Đặng Thị D1, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Khu phố H, phường I, Thành phố J, Tỉnh Đồng Nai

3.9. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Hải Phòng.

3.10. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1966

Địa chỉ: Khu phố O, phường I, Thành phố J, Tỉnh Đồng Nai.

3.11. Chị Nguyễn Thị Phương T2, sinh năm 1992

3.12. Anh Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1995

Địa chỉ: Đường A, phường B, Quận C (Thành phố D), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T2, anh K: Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2017 và 04/9/2018)

3.13. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1943

3.14. Ông Lê Văn H3

Cùng địa chỉ: Đường P, phường Q, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Tại đơn khởi kiện của bà Bùi Thị Bích P, bản tự khai và tại phiên tòa - bà Võ Thị Mỹ D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Tháng 12/1991, bà và ông Nguyễn Kim K2 (sinh ngày 16/12/1959) chung sống với nhau, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường B, Quận C,

thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình chung sống, bà và ông K2 có 02 con chung là Nguyễn Thị Phương T2 và Nguyễn Hoàng K.

Năm 2000, bà P và ông K2 tạo lập khối tài sản chung là mảnh đất có diện tích 253,7m² thuộc thửa đất số 83 tờ bản đồ 75 phường I, tại địa chỉ: Khu phố H, Quốc lộ 51, phường I, Thành phố J. Nguồn gốc diện tích đất trên là của ông Võ Trọng Biên. Sau đó, ông Biên bán cho bà Phạm Thị H2 và bà H2 bán lại cho bà P ông K2. Khi bà H2 và ông K2 chuyển nhượng chỉ ghi giấy tay, bà H2 đã giao đất, ông K2 đã trả tiền chuyển nhượng đất từ năm 2000. Ông K2 bà P sử dụng đất ổn định từ năm 2000.

Từ năm 2002 đến 2008, bà P ông K2 tiến hành đổ đất xây dựng nhà và hoàn chỉnh như hiện nay, có điện nước đầy đủ. Cấu trúc nhà gồm phòng ở và 09 phòng trọ cho thuê. Quá trình xây dựng chính bà P trực tiếp đứng ra mua vật liệu xây dựng và trông coi. Số tiền mua đất và xây dựng nhà là do bà P ông K2 tích góp từ khi kết hôn mà có.

Để thuận tiện trong việc hoàn tất hồ sơ, giấy tờ, vợ chồng bà P thống nhất để ông K2 đứng tên trong giấy chuyển nhượng viết tay. Do khu đất nằm trong dự án quy hoạch của tỉnh Đồng Nai nên đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ở xa nên bà và ông K2 tin tưởng giao toàn bộ giấy tờ cho bà L1 giữ gìn, để bà L1 giúp đỡ trong việc làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng bà.

Năm 2008, do có nhiều bất đồng nên bà làm đơn xin ly hôn ông K2, theo đó tại Quyết định số 51/2008/QĐST-CNTT-HNGĐ ngày 06/3/2008 ghi rõ: Về tài sản chung: hai bên tự thỏa thuận. Đến nay, giữa bà và ông K2 chưa có bất cứ một văn bản nào thỏa thuận về việc phân chia tài sản.

Cuối tháng 02/2016, ông K2 bị ung thư thực quản di căn giai đoạn cuối. Ngày 29/3/2017 ông K2 mất. Ngày 27/3/2017, dưới sự dàn xếp của bà L1, bà X ép ông K2 ký giấy bán nhà đất trên cho bà X với giá 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) bằng giấy tay tại nhà bà X, trong tình trạng ông K2 suy kiệt về thể chất, mê man về trí tuệ, và mất 02 ngày sau đó. Hơn nữa nhà đất trên là tài sản chung của bà P và ông K2. Việc mua bán trên chưa có sự đồng ý của bà P là vi phạm pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất viết tay, chưa được công chứng chứng thực là vi phạm về hình thức. Do đó bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là phần đất có diện tích 253,7m² thửa số 83, tờ bản đồ số 75 phường I và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu phố H, phường I, thành phố J, Đồng Nai giữa ông Nguyễn Kim K2 và bà Nguyễn Thị X ký ngày 27/3/2017 là vô hiệu do giả tạo, vi phạm về hình thức hợp đồng cũng như chưa có sự đồng ý chuyển nhượng của bà P. Buộc bà X phải trả lại cho bà P toàn bộ phần đất có diện tích 253,7m² thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 75 phường I và tài sản gắn liền với đất tọa lạc khu phố H, phường I, Biên Hòa, Đồng Nai.

Bà thống nhất với kết quả đo vẽ, thẩm định giá, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

** Tại bản tự khai, tại phiên tòa ông Nguyễn Kim L đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:*

Ông Nguyễn Kim K2 (Nguyễn Hữu C) là bố ruột của bà X. Tháng 8/1985, ông K2 kết hôn với mẹ bà X là bà Nguyễn Thị S. Sau khi sinh ra bà X, giữa ông K2 và bà S có mâu thuẫn nên ông K2 bỏ vào miền Nam sinh sống, đổi tên thành Nguyễn Kim K2. Trong thời gian vào Nam, ông K2 quen biết với bà P và ngày 26/12/1991 đăng ký kết hôn với bà P trong khi giấy đăng ký kết hôn giữa ông K2 và bà S vẫn đang còn hiệu lực. Ông K2 và bà P sinh được 02 người con chung là Nguyễn Thị Phương T2 và Nguyễn Hoàng K. Tháng 3/2008 ông K2 và bà P thuận tình ly hôn theo Quyết định số 51/2008/QĐST-CNTT-HNGĐ của Tòa án nhân dân Quận C, thành phố Hồ Chí Minh. Đến tháng 9/2008 ông K2 ly hôn với bà S theo bản án số 22/2008/HNGĐ-PT ngày 16/9/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng của thửa đất và nhà tại số khu phố H, quốc lộ 51 phường I, Thành phố J hiện đang tranh chấp là của ông K2 nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị H2. Giá chuyển nhượng là 67.000.000đ (Sáu mươi bảy triệu đồng). Việc mua bán có lập giấy tay vào ngày 07/01/2001. Sau khi mua nhà đất, ông K2 có nhờ bà L1 (là em gái của ông K2) trông coi, sau đó ông K2 cho thuê. Đến tháng 3/2008 dù đã ly hôn với bà P, nhưng vì thương 02 con nên ông K2 tiếp tục trở lại nhà tại đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh sống chung với bà P. Đến năm 2016, ông K2 bị ung thư, nhưng bà P không chăm sóc, mà do bà L1 tự tay chăm sóc. Khi thấy ông K2 cần tiền để chữa trị, bà X đưa tiền nhưng ông K2 không nhận. Sau đó ông nói nếu ông bán nhà đất tại khu phố H, quốc lộ 51 phường I, Thành phố J cho người ngoài thì sẽ bị ép giá, nên ông đề nghị bán cho bà X để lấy tiền chi trả thuốc men và viện phí. Bà X nghĩ chỉ có cách này ông K2 mới đồng ý nhận tiền để điều trị nên ngày 27/3/2016, bà X và ông K2 mới ký giấy chuyển nhượng nhà đất. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay với sự chứng kiến của bà Phạm Thị L2 là tổ trưởng tổ 28, khu phố H, phường I, Thành phố J. Sau khi mua nhà đất, năm 2017 bà X tiếp tục đóng thuế đến nay. Khi ông K2 bị mẹ con bà P ruồng bỏ, ông K2 đã trở về nhà khu phố H, quốc lộ 51 phường I, Thành phố J, bà L1 và bà S là người chăm sóc ông K2 trong những ngày cuối cùng cho đến khi ông K2 mất.

Đối với yêu cầu của bà P thì bà X không đồng ý, bởi lẽ:

- Ông K2 mua nhà đất vào ngày 07/01/2001, tại thời điểm hôn nhân giữa ông K2 và bà S đang còn hiệu lực, nên đây là tài sản chung của ông K2 và bà S.

- Quan hệ hôn nhân giữa bà P và ông K2 là kết hôn trái pháp luật, vì thời điểm này quan hệ hôn nhân giữa ông K2 và bà S vẫn đang còn hiệu lực.

Bà thống nhất với kết quả đo vẽ, thẩm định giá, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày:*

Bà không liên quan gì đến vụ án này, bà cũng không có chứng cứ gì để giao nộp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét.

Bà thống nhất với kết quả đo vẽ, thẩm định giá, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng K, bà Nguyễn Thị Phương T2 trình bày:*

Ông bà là con ruột của ông K2, bà P. Ông bà thống nhất với trình bày của bà P. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ông bà thống nhất với kết quả đo vẽ, thẩm định giá, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim L trình bày:*

Ông là chồng của bà X. Ông thống nhất ý kiến của bà X, không đồng ý yêu cầu của bà P.

Ông thống nhất với kết quả đo vẽ, thẩm định giá, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Bà và ông K2 (tức ông C) kết hôn năm 1985, có đăng ký kết hôn tại UBND xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng. Giữa ông bà có 01 con chung là Nguyễn Thị X. Tháng 9/2008, bà và ông K2 ly hôn. Nhà đất tại khu phố H, phường I, thành phố J, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của ông bà, do ông K2 mua vào năm 2000 là trong thời kỳ hôn nhân của ông bà. Ngày 27/3/2017, ông K2 ký giấy bán đất cho bà X thì bà cũng biết bà đồng ý bán. Do đó bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn Q, bà Võ Thị T, bà Nguyễn Thị X1, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Chí P1, bà Nguyễn Thị Kim H1, bà Đặng Thị D - trình bày:*

Ông bà là người ở trọ trên diện tích đất tranh chấp. Ông bà không có ý kiến gì và xin được vắng mặt khi Tòa triệu tập, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Tại Bản án sơ thẩm số: 61/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa;*

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Bích P.

Tuyên bố giấy sang nhượng nhà ở đất ở ngày 27/3/2017 giữa ông Nguyễn Kim K2 và bà Nguyễn Thị X là vô hiệu. Hủy giấy sang nhượng nhà ở đất ở ngày 27/3/2017 giữa ông Nguyễn Kim K2 và bà Nguyễn Thị X.

Tạm giao cho bà Bùi Thị Bích P được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 có diện tích 253,7m² tọa lạc tại khu phố H, quốc lộ 51, phường I, Thành phố J, tỉnh Đồng Nai giới hạn bởi các mốc (1, 2, A, 4, 5, 6.....14, 15,1) bản đồ hiện trạng khu đất số 6081/2019 ngày 06/9/2019 của Văn

phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa. Bà P được quyền sử dụng toàn bộ nhà và công trình xây dựng trên đất.

Buộc bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Kim L, ông Lê Văn Q, bà Võ Thị T, bà Nguyễn Thị X1, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Chí P1, bà Nguyễn Thị Kim H1, bà Đặng Thị D1 phải giao trả cho bà Bùi Thị Bích P diện tích đất 253,7m² thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 giới hạn bởi các mốc (1, 2, A, 4, 5, 6.....14, 15,1) bản đồ hiện trạng khu đất số 6081/2019 ngày 06/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa (tại địa chỉ khu phố H, quốc lộ 51 phường I, Thành phố J, tỉnh Đồng Nai) và toàn bộ nhà và công trình xây dựng trên đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/9/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa có Quyết định kháng nghị số: 1516/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/9/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị X, các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim L, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm;

- *Tại phiên tòa phúc thẩm,*

* *Quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị X:* Cấp sơ thẩm đã có hàng loạt vi phạm tố tụng nghiêm trọng, việc chứng minh và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và các sai sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục và thực hiện bổ sung được. Vì các lẽ trên, căn cứ quy định tại Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

* *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị cấp sơ thẩm đã có những vi phạm như sau:

Về xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ mà phải xác định thêm quan hệ pháp luật nữa là “*Đòi lại tài sản*”.

Về nội dung, cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, tuyên bố giấy sang nhượng nhà đất ngày 27/3/2017 giữa ông Nguyễn Kim K2 và bà Nguyễn Thị X là vô hiệu, hủy hợp đồng sang nhượng nhà đất trên. Đồng thời tạm giao nhà đất trên cho bà Bùi Thị Bích P được quản lý sử dụng thửa đất

số 83, tờ bản đồ số 75 có diện tích 253,7m² tọa lạc tại khu phố H, quốc lộ 51, phường I, Thành phố J, tỉnh Đồng Nai giới hạn bởi các mốc (1, 2, A, 4, 5, 6.....14, 15,1) bản đồ hiện trạng khu đất số 6081/2019 ngày 06/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa là chưa đủ căn cứ pháp luật, bởi lẽ: Theo Công văn số 150 ngày 01/6/2020 của UBND phường I (BL 678) trả lời về nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp hiện đã thu hồi theo quyết định 760/TTg giao cho UBND tỉnh Đồng Nai quản lý và thửa đất số 83 tờ bản đồ 75 nằm trong quy hoạch xây dựng trường cao đẳng và bệnh viện điều dưỡng Lê Quý Đôn. Ngày 17/10/2011 UBND tỉnh Đồng Nai đã ra Thông báo thu hồi đất số 7081/TB-UBND giao cho Công ty cổ phần Anh Vinh làm chủ đầu tư. Cấp sơ thẩm giải quyết đã không đưa UBND tỉnh Đồng Nai và Công ty cổ phần Anh Vinh tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ diện tích đất trên UBND tỉnh đã thực hiện thu hồi chưa, và đã có chính sách bồi thường, hỗ trợ chưa, nếu đã có chính sách bồi thường thì ai là người được hưởng tiền bồi thường.

Theo Thông báo thụ lý số 149/TB-TLVA ngày 03/02/2020, Tòa án không đưa bà Phạm Thị H2 và ông Lê Văn H3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 153/TB-TA ngày 07/02/2020, biên bản làm việc, biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử lại có tên bà H2 và ông H3 ở phần người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà không có thông báo thụ lý bổ sung đưa thêm người tham gia tố tụng là vi phạm quy định tại các Điều 73, 196, 199, 205, 208, 2009, 210 và 220 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 07/2/2020 thể hiện “...ông H3 và bà H2 hiện nay vắng mặt tại địa phương” (BL 645A), tại Biên bản về việc không thực hiện được việc tổng đạt trực tiếp cho đương sự ngày 16/5/2020 có ghi nội dung: “Tại thời điểm tổng đạt đương sự không có mặt tại nhà, không rõ đi đâu và khi nào trở về, không có người nhận thay văn bản, nhà đã bán cho chủ sở hữu mới” (BL 693). Như vậy, Tòa án xác minh chưa đầy đủ không thể hiện bà H2 và ông H3 vắng mặt tại địa phương từ khi nào, bán nhà chuyển đi từ thời điểm nào, trường hợp bà H2, ông H3 đã bỏ đi trên 06 tháng thì Tòa án phải hướng dẫn cho đương sự thực hiện thủ tục Thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú theo quy định tại Chương XXV của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc Tòa xác minh không đầy đủ, biết bà H2 ông H3 đã bán nhà bỏ đi nơi khác mà vẫn tiến hành niêm yết văn bản tổng đạt tại địa chỉ mà nguyên đơn cung cấp là vi phạm Điều 97, 175, 177 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra còn một loạt các vi phạm tố tụng khác khác như nội dung kháng nghị đã nêu.

Về đường lối: Do cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như xác minh thu thập chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nên đường lối giải quyết là chưa đủ căn cứ.

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân

Thành phố Biên Hòa. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là chưa chính xác, bởi lẽ theo đơn khởi kiện bà Bùi Thị Bích P yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 253,7m² thửa số 83, tờ bản đồ số 75 tại phường I giữa ông K2 với bà X là vô hiệu và yêu cầu bà X trả lại trả lại nhà đất nêu trên. Vì vậy cần xác định lại quan hệ pháp luật là *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu”*

[1.2] Về xác định tư cách tố tụng: Ông Nguyễn Hữu C (tên gọi khác Nguyễn Hữu K2) đã chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K2 vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bỏ sót tư cách tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.3] Theo Thông báo thụ lý số 149/TB-TLVA ngày 03/02/2020, Tòa án không đưa bà Phạm Thị H2 và ông Lê Văn H3 là người bán đất cho ông Nguyễn Hữu K2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 153/TB-TA ngày 07/02/2020, biên bản làm việc, biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử lại có tên bà H2 và ông H3 ở phần người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà không có thông báo thụ lý bổ sung đưa thêm người tham gia tố tụng và thủ tục cấp tổng đạt cho bà H2, ông H3 đã vi phạm quy định tại các điều 73, 196, 199, 205, 208, 200, 210 và 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: Đơn kháng cáo của các đương sự được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

[1.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

[1.6] Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng nghị: Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát được ban hành đúng trình tự pháp luật, trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung. Tại phiên tòa, Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị số: 1516/QĐKNPT-VKS-DS. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung vụ kiện:

[2.1] Ngày 07/01/2001, ông K2 nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị H2. Giá chuyển nhượng là 67.000.000đ (Sáu mươi bảy triệu đồng). Hai bên chỉ

lập giấy tay sang nhượng nhà và đất. Các bên đã giao nhận tiền và nhà đất cho nhau. Đến ngày 27/3/2017 ông K2 ký giấy sang nhượng nhà ở và đất ở cho bà Nguyễn Thị X. Đối với thửa đất trên cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy sang nhượng nhà ở và đất ở ngày 27/3/2017 được viết tay, không được công chứng, chứng thực.

[2.2] Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, hồ sơ ly hôn do Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng cung cấp thể hiện: Ông Nguyễn Hữu C (tên gọi khác K2) là nguyên đơn trong vụ án xin ly hôn với bà Nguyễn Thị S. Ông C (K2) có cung cấp sổ đăng ký tạm trú có thời hạn số 2479 ngày 13/4/2007, theo đó chủ hộ là Nguyễn Kim K2, các con là Nguyễn Thị Phương T2, Nguyễn Hoàng K (BL 574). Theo xác nhận của Công an xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng: ông Nguyễn Kim K2 (tức Nguyễn Hữu C) là con trai của bà Bùi Thị Ninh có hộ khẩu thường trú tại địa phương và hai tên này là của cùng một người. Như vậy, có đủ căn cứ xác định: Ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Kim K2 là cùng một người.

Bà S và ông C (K2) kết hôn năm 1985, có 01 con chung là chị Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị S1). Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện M, thành phố Hải Phòng xác định: “Ủy ban nhân dân xã L chỉ lưu trữ được sổ đăng ký kết hôn từ năm 1989. Qua tra cứu sổ đăng ký kết hôn do Ủy ban nhân dân xã L quản lý (từ năm 1989 đến nay), không có trường hợp đăng ký kết hôn của ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Thị S. Vì vậy Ủy ban nhân dân xã L không thể cung cấp bản sao giấy chứng nhận kết hôn giữa ông C và bà S theo Quyết định của Tòa án”. Tuy nhiên quan hệ vợ chồng giữa ông C (K2) và bà S được xác lập trước ngày 03/01/1987 (ngày Luật hôn nhân và gia đình năm 1986 có hiệu lực), có con chung là chị Nguyễn Thị X.

Từ năm 1986, ông K2 đi vào miền Nam làm ăn sinh sống. Đến năm 1991, ông K2 chung sống với bà P và đi đăng ký kết hôn trong khi quan hệ hôn nhân giữa bà S và ông K2 đang còn tồn tại. Do đó căn cứ Điều 7, Điều 9 Luật hôn nhân gia đình năm 1986, quan hệ giữa ông K2 và bà P là kết hôn trái pháp luật. Do đó tài sản chung (nếu có) được chia căn cứ vào công sức đóng góp của mỗi bên.

[2.3] Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 253,7m² thửa số 83, tờ bản đồ số 75 tại phường I giữa ông K2 với bà X là vô hiệu. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện Tòa án đã giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu để đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả hay không là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Về thu thập chứng cứ: Tại công văn số 150 ngày 01/6/2020 của UBND phường I (BL 678) trả lời Tòa án về nguồn gốc nhà đất hiện đang tranh chấp đã thu hồi theo quyết định 760/TTg giao cho UBND tỉnh Đồng Nai quản lý và thửa đất số 83 tờ bản đồ 75 nằm trong quy hoạch xây dựng trường cao đẳng và bệnh viện điều dưỡng Lê Quý Đôn. Ngày 17/10/2011 UBND tỉnh Đồng Nai đã ra Thông báo thu hồi đất số 7081/TB-UBND giao cho Công ty cổ phần Anh

Vinh làm chủ đầu tư. Do phần đất tranh chấp hiện nay do UBND tỉnh Đồng Nai là đơn vị quản lý hiện tại nên cần yêu cầu cơ quan này cung cấp tài liệu chứng liên quan đến việc thu hồi đất và hỏi ý kiến của UBND tỉnh Đồng Nai về yêu cầu khởi kiện của bà P cũng như làm rõ nhà đất thu hồi đã có chính sách bồi thường, hỗ trợ chưa, nếu đã có chính sách bồi thường thì ai là người đứng tên kê khai, được hưởng tiền bồi thường đất và tài sản trên đất.

[4] Về đường lối giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm nhận định hôn nhân giữa ông K2, bà P là trái pháp luật và tài sản chung (nếu có) được chia căn cứ vào công sức đóng góp của mỗi bên. Tại thời điểm mua đất vào năm 2001 thì quan hệ hôn nhân giữa bà S, ông K2 vẫn còn tồn tại, tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa đất tranh chấp là tài sản riêng của ông K2 hay tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân để xem xét, đánh giá là chưa bảo vệ được lợi ích hợp pháp của bà S. Theo lời khai của bà P, các con bà P là chị T2, anh K và các chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện khi mua nhà đất của bà H2, ông H3 chỉ có ông K2 là người đứng tên người mua và giao tiền, giấy tay ngày 07/01/2001 cũng thể hiện rõ vấn đề trên (BL 208). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy tay xác nhận của chủ cửa hàng vật liệu Mỹ A và giấy xác nhận của một số người làm chứng khác (đều là bản pho to do bà P cung cấp) để khẳng định đây là tài sản chung của bà P, ông K2 mà không triệu tập các đương sự để làm rõ nội dung tờ giấy xác nhận là chưa đủ cơ sở vững chắc để xét xử vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết: Tuyên bố giấy sang nhượng nhà ở đất ở ngày 27/3/2017 giữa ông Nguyễn Kim K2 và bà Nguyễn Thị X là vô hiệu. Hủy giấy sang nhượng nhà ở đất ở ngày 27/3/2017 giữa ông Nguyễn Kim K2 và bà Nguyễn Thị X. Tạm giao cho bà Bùi Thị Bích P được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 có diện tích 253,7m² tọa lạc tại khu phố H, quốc lộ 51 phường I, Thành phố J, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên về phần giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là số tiền 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) của ông K2 đã nhận thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa cho các đương sự đối chất làm rõ về số tiền trên. Trong khi bị đơn cung cấp được Giấy sang nhượng nhà ở và đất ở (BL 459), Giấy nhận tiền (BL 458) có chữ ký của ông K2 và người làm chứng bà Phạm Thị L2 nhưng cấp sơ thẩm cho rằng không có cơ sở để xem xét là chưa khách quan, vi phạm pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị X. Đồng thời việc cấp sơ thẩm tuyên tạm giao cho bà Bùi Thị Bích P được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 có diện tích 253,7m² tọa lạc tại khu phố H, quốc lộ 51 phường I, Thành phố J, tỉnh Đồng Nai là chưa phù hợp vì bà X cũng là đồng thừa kế di sản do ông Nguyễn Kim K2 chết để lại.

Từ phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Kim L, bà Nguyễn Thị L1; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 61/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Kim L, bà Nguyễn Thị L1 được chấp nhận nên bà X, bà S, bà L1, ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị X trình bày phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Kim L, bà Nguyễn Thị L1; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa; Chuyển trả hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Kim L, bà Nguyễn Thị L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà X, bà S, bà L1, ông L mỗi người 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu số 0006839; 0006639; 0006640; 0006641 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tp. Biên Hòa;
- Chi cục THADS tp. Biên Hòa;
- VKSND tp. Biên Hòa;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP, TP.

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

Trần Thanh Phong