

Bản án số: 539/2024/DS-PT

Ngày 28 tháng 9 năm 2024

V/v yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và huỷ quyết định hành chính.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Phương Hạnh

Ông Nguyễn Trọng Đoàn

Thư ký phiên tòa: Bà Vy Minh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Đức Thắng, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 323/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2024 về việc “Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ quyết định hành chính”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10553/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị L, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị L (Giấy uỷ quyền ngày 05/8/2024):

- Bà Đào Thị H, sinh năm 1978; địa chỉ: xóm M, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

- Ông Nguyễn Văn H1; địa chỉ liên hệ: Số E, đường V, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc H2, sinh năm 1974; nơi đăng ký HKTT: khối T, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An; nơi ở hiện nay: Số G, Ngõ C, đường B, xóm T, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Khắc H2: Ông Nguyễn Khắc S, sinh năm 1972; nơi đăng ký HKTT: K, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An; nơi ở hiện nay: Số C, Ngõ H, đường B, xóm P, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1990; HKTT: T, H, Ninh Bình; nơi ở hiện nay: Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

3.2. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1993; địa chỉ: K, phường C, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị V: Bà Đào Thị H, sinh năm 1978; địa chỉ: xóm M, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

3.3. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị N (Giấy ủy quyền ngày 05/8/2024):

- Bà Đào Thị H, sinh năm 1978; địa chỉ: xóm M, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

- Ông Nguyễn Văn H1; địa chỉ liên hệ: Số E, đường V, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1970; HKTT: K, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An (hiện đang chấp hành án tại K, Trại giam S2, huyện T, tỉnh Nghệ An).

3.5. Ông Phan Văn N1, sinh năm 1966; địa chỉ: K (trước là T), phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An.

3.6. Ông Nguyễn Khắc S, sinh năm 1972; HKTT: K, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An; nơi ở hiện nay: Số C, Ngõ H, đường B, xóm P, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

3.7. Văn phòng C; địa chỉ: Số G.D1 Đại lộ L, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo pháp luật: Trưởng Văn phòng, Công chứng viên Nguyễn Đình H4.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C (Giấy ủy quyền ngày 24/7/2024):

- Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1971; HKTT: K, phường C, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

- Bà Đinh Thị S1, sinh năm 1990; HKTT: xóm P, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

- Bà Phan Thị N2, sinh năm 1990; HKTT: K, phường C, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

3.8. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Trọng T1, Chuyên viên phòng T6.
- Bà Trương Thị T2, Nhân viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Khắc H2 (là bị đơn) và ông Phan Văn N1 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Đào Thị H, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Khắc S, ông Phan Văn N1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị L và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị V là bà Đào Thị H trình bày:*

Gia đình bà L có thửa đất thuộc thửa số 258, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại Xóm A, xã N, thành phố V, Nghệ An được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất mang tên Hồ Thị L, Nguyễn Văn T3 (chết ngày 04/11/2017). Trước đây, bà L có cho bà Hồ Thị N (là em ruột của bà L) và bà Nguyễn Thị Thanh T (là bạn làm ăn với bà N) mượn GCNQSD đất để đi vay tiền.

Sau này khi gia đình bà định làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của chồng bà là ông Nguyễn Văn T3 thì phát hiện thửa đất gia đình bà lại được chuyển nhượng cho gia đình ông Nguyễn Khắc H2 và ông Phan Văn N1. Bà L lập tức làm đơn ngăn chặn, yêu cầu các cấp có thẩm quyền ngừng giao dịch liên quan đến nhà và đất trên, đồng thời tìm hiểu sự việc, hồ sơ tại các cấp có thẩm quyền thì phát hiện đất của gia đình bà L đã được chuyển nhượng sang tên cho ông H2, sau đó ông H2 lại chuyển nhượng cho ông N1.

Do đó, bà Hồ Thị L đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án vì bà cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2010 mang tên Nguyễn Văn T3, Hồ Thị L sang ông Nguyễn Khắc H2 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác là giao dịch cho vay mượn tiền giữa ông Nguyễn Khắc H2 và bà Nguyễn Thị Thanh T, Hồ Thị Năng. Bà T, bà N đã mượn GCNQSD đất của gia đình bà L nói rằng để đi thế chấp vay tiền nhưng sau đó bà T, bà N đã đưa GCNQSD đất của bà L cho ông Nguyễn Khắc H2 để vay tiền.

Việc bà T thương lượng, giao dịch thế nào với ông H2, ông S thì bà L không biết. Trước đó bà L cũng không quen biết ông H2, ông S. Thời điểm cho bà N, bà T mượn GCNQSD đất để đi vay tiền, theo yêu cầu của bà T thì ba người là bà N, bà T và bà L cùng nhau đi đến chỗ tiệm cầm đồ của ông H2; ông T3 lúc đó còn sống nhưng không đi cùng bà L, bà L cũng không trao đổi gì với ông T3 về việc cho bà N, bà T mượn GCNQSD đất. Hai vợ chồng ông T3, bà L chưa bao giờ đến

văn phòng C để yêu cầu công chứng hợp đồng hay giấy tờ gì liên quan đến chuyển nhượng nhà đất của ông bà; cũng chưa bao giờ ký, lăn tay trước mặt công chứng viên; cũng chưa từng đến UBND xã hay UBND thành phố để làm bất kỳ thủ tục gì liên quan đến việc chuyển nhượng trên mà chỉ biết rằng bà T có giao dịch vay tiền với ông H2, số tiền vay mượn cụ thể thế nào bà L không biết cũng chưa từng nhận bất cứ một khoản tiền nào từ ông H2.

Từ khi cho bà T, bà N mượn GCNQSD đất đến nay đã hơn 10 năm, gia đình bà L vẫn sinh sống ổn định trên đất, nộp thuế đất hàng năm tên vợ chồng bà L. Thậm chí cách đây gần 02 năm, bà L còn tiến hành sửa nhà nhưng không thấy bất kỳ cá nhân, tổ chức nào có ý kiến gì, không có ai đến yêu cầu bàn giao nhà đất, không có ai tranh chấp.

Vì vậy, bà Hồ Thị L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) T4 vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/11/2010 mang tên ông Nguyễn Văn T3, bà Hồ Thị L sang ông Nguyễn Khắc H2; (2) hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 573326 do UBND thành phố V cấp ngày 15/12/2010 mang tên ông Nguyễn Khắc H2 đối với thửa đất tranh chấp; (3) tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/01/2011 mang tên ông Nguyễn Khắc H2 sang ông Phan Văn N1; (4) hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 652032 do UBND thành phố V cấp ngày 01/3/2011 mang tên ông Phan Văn N1 đối với thửa đất tranh chấp; (5) tuyên nhà và thửa đất số 258, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xóm A, xã N, thành phố V, Nghệ An thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của bà L, chị V, chị H3.

2. Về phía bị đơn, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Khắc H2, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Khắc S trình bày:

Ông S và ông Nguyễn Khắc H2 trước đây không có quan hệ gì với vợ chồng bà L, ông T3 nhưng đến khoảng tháng 5 đến tháng 7 năm 2010 thì bà L, ông T3 có đến gặp ông và ông H2 tại tiệm cầm đồ mà ông và ông H2 làm chung tại phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An để hỏi xem có ai muốn mua đất không và nhờ tìm khách.

Sau đó ông T3, bà L thỏa thuận mua bán thửa đất số 258, TĐĐ 15 tại Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An cho ông H2. Ông (S) và ông H2 là hai anh em chung vốn làm ăn nên lúc này có thống nhất rằng ông Nguyễn Khắc H2 đứng tên để nhận chuyển nhượng thửa đất. Các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông T3, bà L với giá chuyển nhượng là 1.035.000.000 (một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu) đồng. Sau khi thỏa thuận giá mua thửa đất trên thì ông T3, bà L có nói thửa đất đang thế chấp để vay số tiền khoảng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tại Ngân hàng TMCP K (ở đường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An) nên vào tháng 6/2010, ông (S) đã mang tiền mặt khoảng 200.000.000 đồng cùng vợ chồng ông T3, bà L đến Ngân hàng để ông T3, bà L trả nợ Ngân hàng và rút GCNQSD đất về làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H2. Sau khi trả hết nợ ngân hàng và rút bìa ra thì ông T3, bà L mang GCNQSD đất đi làm thủ tục xóa thế chấp

và trong khoảng vài ngày thì vợ chồng ông T3, bà L làm xong thủ tục xóa thế chấp tại UBND thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Sau khi trả tiền ngân hàng, xóa thế chấp xong thì ông (S) đã giao số tiền còn lại cho ông T3, bà L và ông T3, bà L giao GCNQSD đất gốc cho hai anh em ông. Khi giao tiền, các bên lập biên bản giao nhận tiền và cam kết chuyển nhượng đất nhưng do đã lâu nên nay chỉ có bản photo các giấy tờ này còn bản gốc thì chưa tìm được.

Sau khi giao nhận tiền xong thì do vợ chồng ông T3, bà L không có chỗ ở nên xin ông H2 tiếp tục ở một vài tháng và nếu có tiền thì xin chuộc lại thửa đất nên ông H2 thống nhất cho ông T3, bà L một thời gian nhưng sau đó ông T3, bà L không chuộc lại được. Đến khoảng tháng 11/2010 thì ông H2 cùng vợ chồng ông T3, bà L cùng đến văn phòng công chứng để ký, điền chỉ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với giá 200.000.000 đồng để đỡ tiền thuế nhưng thực chất giá trị mua bán là 1.035.000.000 đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T3, bà L và ông H2 là có thật; còn việc tại sao chữ ký, điền chỉ của ông T3, bà L trong Hợp đồng chuyển nhượng của ông T3, bà L và ông H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V không đúng thì ông cũng không biết lý do vì thời điểm này ông có nhờ anh L1 tại Văn phòng công chứng làm thủ tục nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã mua.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất và được cấp GCNQSD đất thì do chưa có nhu cầu sử dụng và ông T3, bà L có xin ở nhờ nên ông H2 vẫn để ông T3, bà L sống trên thửa đất. Đến năm 2011, ông N1 có liên lạc với ông (S) hỏi xem có thửa đất nào hợp lý ở V không thì ông (S) có chỉ thửa đất này cho ông N1; sau đó, ông H2 dẫn ông N1 đi xem đất. Khi đến xem đất thì có ông T3, bà L ở nhà; sau đó bà L đi chợ và ông T3 có nói xin ở thêm khoảng 04 tháng để làm nhà ở nơi khác thì gia đình sẽ chuyển đi để giao đất.

Sau khi xem đất xong thì ông H2 và ông N1 thống nhất bán đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 258, TĐĐ 15 tại Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An cho ông N1 với giá 1.050.000.000 đồng nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 200.000.000 đồng để đỡ thuế. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng, ông H2 có dẫn ông N1 đến tại thửa đất trên thì ông T3, bà L có xin ở thêm một thời gian và ông N1 cũng đồng ý nên ông H2, ông N1 ra về. Sau này khi đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng cho ông N1 thì ông (S) và ông H2 không quan tâm đến thửa đất này nữa nhưng ông (S) có nghe nói ông N1 nhiều lần đến nhà ông T3, bà L yêu cầu trả nhà nhưng do hoàn cảnh của ông T3, bà L nên ông N1 vẫn để gia đình ông T3, bà L tiếp tục sinh sống đến nay.

Ông H2 và ông (S) đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị L. Đề nghị công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T3, bà L cho ông H2 vì việc ông Nguyễn Khắc H2 nhận chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 258 từ vợ chồng ông T3, bà L và từ ông H2 chuyển nhượng sang ông Phan Văn N1 là hoàn toàn hợp pháp. Nếu trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T3, bà L cho ông H2 vô hiệu thì ông

(S) đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và nếu phía ông Phan Văn N1 yêu cầu ông (S) và ông H2 bồi thường thì đề nghị bên bán là bà L, ông T3 phải bồi thường cho ông (S) và ông H2 số tiền bằng với số tiền ông N1 yêu cầu (nếu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H2 và ông Nam vô H5).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S thay đổi yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn bồi thường giá trị đất tại thời điểm đấu giá phát mại thửa đất.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hồ Thị N trình bày:

Bà (N) và bà Nguyễn Thị Thanh T là bạn làm ăn, chơi thân với nhau. Trước đây, bà T có nhờ bà (Năng) mượn GCNQSD đất thửa số 258, TĐĐ 15 tại Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An của ông T3, bà L để mang thế chấp ngân hàng. Lúc này, bà (Năng) nói với bà L cho mượn bìa khoảng 01 tháng để mượn tiền và bà L cũng đồng ý (việc này ông Nguyễn Văn T3 không biết). Sau đó, bà (N) và bà T có đến nhà bà L và bà L đã lấy GCNQSD đất bản gốc đưa cho bà (Năng) rồi bà T chở bà (N) cùng bà L đến tiệm cầm đồ của ông H2. Khi đến nơi thì bà L và bà (N) ngồi ngoài xe, còn bà T vào tiệm cầm đồ làm việc trước. Sau khi bà T làm việc xong, bà T nói bà (N) và bà L vào tiệm cầm đồ ký giấy tờ. Khi vào tiệm cầm đồ thì người của tiệm cầm đồ đưa các giấy tờ cho bà L ký, còn nội dung giấy tờ gì hay như thế nào thì bà (Năng) không biết. Hết thời gian 01 tháng thì bà L có nhiều lần hỏi bà (Năng) nhưng bà (N) hỏi bà T thì bà T khất nên bà (N) cũng khất với bà L. Một thời gian ngắn sau thì bà T bị bắt đi tù. Nay bà (N) đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hồ Thị L và không đồng ý yêu cầu của bị đơn.

3.2. Ông Phan Văn N1 trình bày:

Khoảng tháng 10/2010, do có quan hệ quen biết nên ông (N1) có hỏi ông S mua đất thì ông S nói sẽ giới thiệu cho mấy miếng. Lúc này vợ ông (N1) đang bị bệnh nên ông (N3) đang đưa vợ đi Hà Nội chữa bệnh, khoảng 01 tháng sau, ông (N) về gặp ông S thì ông S nói lên ông Hải giới T5 cho vài miếng đất và ông H2 sẽ bán giá hợp lý cho; sau đó, ông S có nói ông H2 gặp trao đổi trực tiếp với ông (N1). Khoảng cuối năm 2010, ông H2 có dẫn ông (N1) lên xem thửa đất của ông T3, bà L (thửa số 258, TĐĐ 15 tại Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An) thì có thấy ông T3, bà L ở nhà. Lúc này bà L đi chợ còn ông T3 ở nhà và có tâm sự với ông (N1) rằng: “Do tin tưởng em gái nên có bìa đất đưa cho em gái và ký giấy ủy quyền cho em gái vợ để làm ăn nhưng nay em gái đưa đi cầm hay bán rồi nên cho gia đình ở khoảng vài tháng nữa rồi gia đình có thửa đất bên cạnh chờ có tiền xây vài gian nhà ra ở riêng”. Thấy hoàn cảnh vợ chồng bà L khó khăn nên ông (N1) và ông H2 về. Sau đó đến ngày 07/01/2011, ông H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông (N1) với giá 1.050.000.000 đồng, ông (N1) đã giao đủ tiền cho ông H2 tại quán café. Sau đó, ông (N1) đã làm thủ tục đăng ký QSD đất mang tên ông và đã được cấp GCNQSD đất.

Một thời gian sau, khi ông (N1) lên gặp bà L thì bà L đuổi ông. Sau đó, ông (N1) nhiều lần lên gặp vợ chồng bà L, nhưng sau đó con trai của vợ chồng bà L mất nên ông về, không đòi gia đình bà L nữa. Sau hơn 01 năm, ông (N) tiếp tục lên yêu cầu gia đình bà L giao đất nhưng lúc này ông T3 bà L không đồng ý. Được một thời gian ông (N) trở lại thì thấy ông T3 đang đau ốm nên ông (N1) không nữa đòi. Sau đó, ông (N1) có vài lần lên gặp gia đình bà L hỏi nhưng không đòi được nhà. Sau này, những người ông (N1) mượn tiền mua đất khởi kiện thì lúc này bên thi hành án làm việc nên ông (N1) không tiếp tục lên thừa đất tranh chấp nữa. Nay nguyên đơn khởi kiện thì ông (N1) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì:

Thứ nhất, ông (N3) là người thứ ba ngay tình vì việc ông mua đất từ ông H2 là hoàn toàn hợp pháp, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thừa đất không bị tranh chấp, không bị kê biên,... và đã được cấp GCNQSD đất. Ông (N1) không biết việc chuyển nhượng giữa bà L và ông H2 có hợp pháp không. Việc ông (N1) mua đất là hoàn toàn khách quan và đã tiến hành làm thủ tục đăng ký đất đai và được cấp GCNQSD đất theo quy định.

Thứ hai, thời hiệu khởi kiện đã hết vì theo Quyết định số 12/QĐST-DS ngày 30/9/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An thì ông Phan Văn N1 phải trả cho bà Đặng Thị L2 số tiền nợ là 460.000.000 đồng. Ngày 08/11/2017 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vinh đã ra quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 536/QĐ-CCTHADS. Sau khi có quyết định thi hành án thì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cửa Lò đã xác minh thừa đất số 258, tờ bản đồ số 15 tại Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An của ông (N1). Theo biên bản thì trên thửa đất này ông (N1) đang cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Hồ Thị L ở và chuyển hồ sơ lên Chi cục Thi hành án thành phố Vinh. Vì vậy, sau đó Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vinh đã tiến hành làm việc với ông T3, bà L. Như vậy, tại thời điểm năm 2017 ông T3 và bà L đã biết thửa đất trên đã được chuyển nhượng cho ông (N1) nhưng ông T3 và bà L không khởi kiện mà đến năm 2021 mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện. Theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về thời hiệu là 02 năm kể từ ngày bà L biết được thửa đất đã được chuyển nhượng sang cho ông (N1). Thời điểm năm 2017 khi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vinh về làm việc với bà L nhưng bà L im lặng và không khởi kiện nên đến nay mới khởi kiện là đã hết thời hiệu.

Tuy nhiên, trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/11/2010 giữa ông T3, bà L và ông H2 bị vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/01/2011 giữa ông H2 sang cho ông (N1) vô hiệu thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

3.3. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/4/2023, bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Bà (T) không có quan hệ gì với bà Hồ Thị L nhưng là bạn làm ăn với bà Hồ Thị N (em gái bà L). Trước đây, do cần vốn làm ăn nên bà (T) có nhờ bà N mượn GCNQSD đất của nhiều người để vay tiền, trong số đó có mượn của gia đình bà

Hồ Thị L vào khoảng năm 2010 (thời gian cụ thể không nhớ). Việc mượn GCNQSD đất là do bà (T) trao đổi với bà N, sau khi bà N nói bà L đồng ý cho mượn thì bà (T) có đi xe đến đón bà N, bà L và mang GCNQSD đất của gia đình bà L đến tiệm cầm đồ của ông S, ông H2 ở gần sân bóng Hưng D, thành phố V.

Khi đến tiệm cầm đồ thì có bà (T), bà N, bà L; còn trong tiệm cầm đồ có nhân viên tiệm cầm đồ và ông S, ông H2. Lúc vào tiệm cầm đồ, bà (T) chỉ nhớ nói với chủ tiệm (không nhớ rõ là ông S hay ông H2) rằng: “Tôi có bìa đất muốn cầm vay ít tiền” thì người này đồng ý. Còn cụ thể số tiền vay thì do đã lâu và thời gian này bà (T) cũng vay ở nhiều nơi nên không nhớ số tiền vay là bao nhiêu. Việc trao đổi giữa bà (T) và chủ tiệm cầm đồ thì bà N, bà L không biết, sau khi trao đổi xong thì bà (T) gọi bà L vào ký giấy tờ, còn bà (T) ra ngoài nên cũng không biết bà L ký vào các giấy tờ gì. Bà (T) cho rằng không có việc bà L, ông T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2 vì thực chất đây là giao dịch vay tiền giữa bà (T) với ông S, ông H2. Do bà (T) đang chấp hành án nên đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà.

3.4. Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Hồ Thị L sang ông Nguyễn Khắc H2 được công chứng ngày 12/11/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Khắc H2 sang ông Phan Văn N1 được công chứng ngày 07/01/2011 đều được công chứng tại Văn phòng C. Thủ tục công chứng đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc xuất hiện Hợp đồng không phải chữ ký, điểm chỉ của ông T3, bà L tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thì Văn phòng C không biết lý do. Còn các yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn thì Văn phòng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.5. Đại diện của Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

Ông Nguyễn Khắc H2 và ông Phan Văn N1 được UBND thành phố Vinh cấp GCNQSD đất đối với thửa đất 258, TĐĐ 15 thuộc Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Hồ sơ có hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được Văn phòng Công chứng Trung tâm công chứng nên việc UBND thành phố Vinh cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H2, ông N1 sau khi công dân hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai là đảm bảo quy định của pháp luật.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 37, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 30, 32, 34 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; các Điều 122, 123, 127, 128, 129, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Hồ Thị L và ông Nguyễn Khắc H2 được công chứng ngày 12/11/2010 đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xóm A, xã N, thành phố V, Nghệ An.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc H2 và ông Phan Văn N1 được công chứng ngày 07/01/2011 đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xóm A, xã N, thành phố V, Nghệ An.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 573326 do UBND thành phố V cấp ngày 15/12/2010 mang tên ông Nguyễn Khắc H2 đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xóm A, xã N, thành phố V, Nghệ An.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 652032 do UBND thành phố V cấp ngày 01/03/2011 mang tên ông Phan Văn N1 đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Khắc H2 phải trả lại cho ông Phan Văn N1 số tiền 1.050.000.000 (một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng và bồi thường cho ông Phan Văn N1 số tiền 2.143.330.607 (hai tỷ một trăm bốn mươi ba triệu ba trăm ba mươi nghìn sáu trăm lẻ bảy) đồng. Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Khắc H2 phải giao cho ông Phan Văn N1 là 3.193.330.607 đồng (ba tỷ một trăm chín ba triệu ba trăm ba mươi nghìn sáu trăm linh bảy đồng).

3. Ông Nguyễn Khắc H2, bà Hồ Thị L có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình khi có đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh về hợp đồng bị che giấu.

4. Giao đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An cho bà Hồ Thị L, chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị Hồng sở H6, sử dụng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; nghĩa vụ chịu lãi suất trong trường hợp người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền còn lại; phổ biến quyền kháng cáo và thủ tục thi hành bản án dân sự cho các đương sự.

5. Kháng cáo:

5.1. Ngày 04/4/2024, bị đơn là ông Nguyễn Khắc H2 có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5.2. Ngày 05/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn N1 có đơn kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên nhà đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện.

6.2. Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Khắc H2 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) là ông Nguyễn Khắc S giữ nguyên đơn kháng cáo và phát biểu ý kiến:

Sau khi ông T3, bà L giao dịch thống nhất việc chuyển nhượng nhà đất với tôi (S) và ông H2 thì tôi (S) mang 200.000.000 đồng đi cùng với ông T3, bà L ra ngân hàng để trả tiền rồi lấy GCNQSD đất ra. Sau đó, chúng tôi đã tiến hành giao nhận số tiền còn lại và ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi giao nhận tiền, các bên có lập biên bản và cam kết chuyển nhượng đất nhưng do trong quá trình làm thủ tục cấp GCNQSD đất đã bị thất lạc nên nay chỉ có bản photo các giấy tờ này, còn bản gốc thì chưa tìm được. Sau khi ông H2 được cấp GCNQSD đất, chúng tôi đã chuyển nhượng lại cho ông Phan Văn N1 đúng như chúng tôi đã trình bày và được ông N1 thừa nhận. Về việc nguyên đơn cho rằng trong thời gian hơn 10 năm gia đình nguyên đơn vẫn sống ổn định trên đất, không có ai đến yêu cầu bàn giao nhà đất để từ đó cho rằng đó là giao dịch cho vay không hợp pháp là không đúng. Thực tế ông N1 đã đến nhà nguyên đơn rất nhiều lần; tôi (S) cũng nhiều lần cùng ông N1 trực tiếp đến gặp vợ chồng bà L yêu cầu bàn giao đất cho ông N1; trong thời gian đó, có lần tôi (S) cũng mượn GCNQSD đất của ông N1 để đi vay tiền tại ngân hàng. Tuy vậy, vì hoàn cảnh gia đình bà L và do gia đình ông N1 cũng có nhiều vấn đề nên ông N1 mới dừng lại không đến đòi nhà bà L. Bà L cũng đã biết nhà đất của gia đình bà đã bị chuyển nhượng và cấp GCNQSD đất cho người khác nhưng bà L đều không có ý kiến gì.

Do khi mua bán không làm kỹ các biên bản giao nhà, giao đất, giao tiền và có nhiều thiếu sót về mặt thủ tục nhưng thực tế việc chuyển nhượng, giao tiền là có thật. Nguyên đơn cho rằng cho bà N, bà T mượn GCNQSD đất và không biết việc thừa đất mình đang quản lý đã bị chuyển nhượng cho người khác và người đó đã được cấp GCNQSD đất là không hợp lý, do nguyên đơn bịa ra. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà L với ông H2, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H2 với ông N1, hủy các GCNQSD đất và tuyên buộc ông H2 phải trả tiền cho ông N1 mà không tuyên buộc nguyên đơn phải trả lại tiền cho ông H2 là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của chúng tôi. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

6.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn N1 giữ nguyên đơn kháng cáo và phát biểu ý kiến: Thực tế tôi (Nam) có nhận chuyển nhượng đất từ ông H2 với giá 1,05 tỷ đồng. Từ khi nhận chuyển nhượng, tôi (N1) đã đóng thuế đầy đủ và nhiều lần đến nhà ông T3, bà L để yêu cầu ông T3, bà L trả lại đất nhưng vì con của bà L bị ốm, sau đó ông T3 chết, hoàn cảnh gia đình bà L cũng khó khăn nên tôi (N1) vẫn để bà L ở trên diện tích đất đó. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn, tuyên cho tôi (N1) được quyền quản lý nhà đất; nếu không được thì buộc ông H2 phải trả cho tôi (N1) đúng giá trị nhà đất hiện nay là 4 tỷ đồng.

6.4. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền của họ đều có mặt; một số đương sự đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt và một số đương sự đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không rõ lý do nên việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng có mặt chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định giải quyết các yêu cầu của các đương sự cũng như những nội dung có liên quan của vụ án là đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Khắc H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn N1 kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ hoặc lý do nào mới nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khắc H2 và ông Phan Văn N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Bà Hồ Thị L khởi kiện vụ án yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) T4 vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/11/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T3, bà Hồ Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Khắc H2; (2) hủy GCNQSD đất số BD 573326 do UBND thành phố V cấp ngày 15/12/2010 cho ông Nguyễn Khắc H2 đối với thửa đất tranh chấp; (3) tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/01/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Khắc H2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn N1; (4) hủy GCNQSD đất số BD 652032 do UBND thành phố V cấp ngày 01/3/2011 cho ông Phan Văn N1 đối với thửa đất tranh chấp; (5) tuyên nhà và thửa đất số 258, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xóm A, xã N, thành phố V, Nghệ An thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của bà L, chị V, chị H3.

Lý do khởi kiện, bà Hồ Thị L cho rằng: Gia đình bà là chủ sử dụng thửa đất số 258, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại Xóm A, xã N, thành phố V, Nghệ An (sau đây viết tắt là: thửa đất số 258), đã được UBND thành phố Vinh cấp GCNQSD đất ngày

22/7/2009 mang tên bà Hồ Thị L và ông Nguyễn Văn T3 (ông T3 chết ngày 04/11/2017). Trước đây, khoảng năm 2010 bà L có cho bà Hồ Thị N (là em ruột của bà L) và bà Nguyễn Thị Thanh T (là bạn làm ăn với bà N) mượn GCNQSD đất trên để đi vay tiền. Đến năm 2021, gia đình bà chuẩn bị làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 thì bà mới phát hiện thửa đất gia đình bà lại được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc H2, sau đó ông H2 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Phan Văn N1.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Việc bà Hồ Thị L trình bày năm 2010 cho bà Hồ Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T mượn GCNQSD đất để đi vay tiền được bà N và bà T xác định là đúng. Đồng thời, bà N và bà T còn xác định sau khi bà L đồng ý và cho mượn bản gốc GCNQSD đất, bà L còn đi cùng bà N, bà T đến tiệm cầm đồ của ông S và ông H2; tại tiệm cầm đồ, bà T có trao đổi với chủ tiệm cầm đồ về việc vay tiền và sau khi được chủ tiệm đồng ý cho bà T vay tiền thì bà L có ký vào một số giấy tờ nhưng hai bà đều không biết đó là giấy tờ gì. Hết thời hạn 01 tháng mượn GCNQSD đất của bà L, bà L có nhiều lần hỏi bà N, bà N hỏi bà T thì bà T khất nên bà N cũng khất bà L; sự việc sau này thì bà N, bà T không biết. Tuy vậy, lời khai của các bà L, N, T ở trên lại có mâu thuẫn với chứng cứ là bản Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T3, bà Hồ Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Khắc H2 được công chứng tại Văn phòng C ngày 12/11/2010; đồng thời, bản Hợp đồng này có chữ ký và điểm chỉ của ông Nguyễn Văn T3, bà Hồ Thị L.

[2] Ông Nguyễn Khắc H2 và ông Nguyễn Khắc S thì xác định: Khoảng tháng 5 đến tháng 7 năm 2010, bà L và ông T3 có đến gặp ông S và ông H2 tại tiệm cầm đồ mà ông S và ông H2 làm chung, hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 258 cho ông S và ông H2 (ông Nguyễn Khắc H2 đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất) với giá chuyển nhượng là 1.035.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, ông S đã mang 200.000.000 đồng tiền mặt đi cùng vợ chồng ông T3, bà L đến Ngân hàng TMCP K để ông T3, bà L trả hết nợ, rút GCNQSD đất về và làm thủ tục xóa thế chấp xong thì ông S giao số tiền còn lại cho ông T3, bà L; còn ông T3, bà L giao bản gốc GCNQSD đất cho hai anh em ông. Khi giao tiền, các bên lập biên bản giao nhận tiền và cam kết chuyển nhượng đất nhưng do quá trình làm thủ tục cấp GCNQSD đất bị thất lạc bản gốc nên nay chỉ có bản photo các giấy tờ này. Sau khi giao nhận tiền xong thì do vợ chồng ông T3, bà L không có chỗ ở nên xin ông H2 tiếp tục ở một vài tháng và nếu có tiền thì xin chuộc lại thửa đất nên ông H2 thống nhất cho ông T3, bà L ở một thời gian nhưng sau đó ông T3, bà L không chuộc lại được. Đến khoảng tháng 11/2010, ông H2 và vợ chồng ông T3, bà L cùng đến văn phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với giá 200.000.000 đồng để đỡ tiền thuế nhưng thực chất giá trị mua bán là 1.035.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất và ông H2 được cấp GCNQSD đất, do chưa có nhu cầu sử dụng và ông T3, bà L xin ở nhờ nên ông H2 vẫn để ông T3, bà L sống trên thửa đất; đến năm 2011 thì ông H2 chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho ông Phan Văn N1. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng, ông H2 có dẫn ông

N1 đến thửa đất trên thì ông T3, bà L xin ở thêm một thời gian và ông N1 cũng đồng ý nên ông H2, ông N1 ra về. Sau này khi đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng cho ông N1 thì ông S và ông H2 không quan tâm đến thửa đất này nữa nhưng ông S có nghe nói ông N1 nhiều lần đến nhà ông T3, bà L yêu cầu trả nhà nhưng do hoàn cảnh của ông T3, bà L nên ông N1 vẫn để gia đình ông T3, bà L tiếp tục sinh sống tại thửa đất cho đến khi xảy ra tranh chấp.

[3] Ông Phan Văn N1 cũng khai nhận về việc giao dịch nhận chuyển nhượng thửa đất số 258 đúng như ông S đã trình bày. Ngoài ra, ông N1 còn xác định khoảng cuối năm 2010, ông H2 có dẫn ông N1 lên xem thửa đất thì thấy có ông T3, bà L ở nhà; khi bà L đi chợ thì ông T3 có tâm sự với ông N1: *“Do tin tưởng em gái nên có bìa đất đưa cho em gái và ký giấy ủy quyền cho em gái vợ để làm ăn nhưng nay em gái đưa đi cầm hay bán rồi nên cho gia đình ở khoảng vài tháng nữa rồi gia đình có thửa đất bên cạnh chờ có tiền xây vài gian nhà ra ở riêng”*, thấy hoàn cảnh vợ chồng bà L khó khăn nên ông N1 và ông H2 về. Sau đó đến ngày 07/01/2011, ông H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông N1 với giá 1.050.000.000 đồng; ông N1 đã giao đủ tiền cho ông H2 và đã làm thủ tục được cấp GCNQSD đất mang tên ông N1. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông N1 đã nhiều lần đến yêu cầu gia đình bà L giao đất, nhưng do con trai của vợ chồng bà L mới mất, một thời gian sau lại thấy ông T3 đau ốm nên ông N1 không nỡ đòi. Sau đó, ông N1 có vài lần lên gặp gia đình bà L nhưng không đòi được nhà.

[4] Đánh giá toàn bộ lời trình bày của các đương sự đã nêu ở trên và các tài liệu chứng cứ do các đương sự giao nộp cũng như do Tòa án thu thập được thì thấy:

[4.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T3, bà Hồ Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Khắc H2 công chứng ngày 12/11/2010:

Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được 02 bản Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T3, bà Hồ Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Khắc H2 được công chứng ngày 12/11/2010 (01 bản có trong hồ sơ cấp GCNQSD đất số BD 573326 của UBND thành phố V cấp ngày 15/12/2010 cho ông Nguyễn Khắc H2 và 01 bản có trong hồ sơ công chứng lưu tại Văn phòng C). Kết quả giám định xác định: chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong bản Hợp đồng lưu giữ tại Văn phòng C đúng là của bà L, ông T3; còn chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong bản Hợp đồng tại hồ sơ cấp GCNQSD đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V lưu giữ không phải là của bà L, ông T3. Tuy nhiên, xem xét nội dung của 02 bản Hợp đồng trên thì thấy hoàn toàn giống nhau; chỉ khác nhau về chữ viết, chữ ký và điểm chỉ như đã kết luận tại bản Kết luận giám định nêu trên.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông T3, bà L đã trực tiếp ký và điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T3, bà Hồ Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Khắc H2 tại Văn phòng C ngày 12/11/2010. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của bà L, bà N, bà T, ông S, ông H2 nêu ở trên thì cả hai bên bà L

và ông H2 đều thừa nhận Hợp đồng trên là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác (trong đó: bà L cho rằng giao dịch này che giấu việc vay mượn tiền giữa bà T, bà N với ông S, ông H2; còn ông H2, ông S cho rằng giao dịch này để che giấu giao dịch chuyển nhượng với giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.035.000.000 đồng). Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung đánh giá ở trên và xác định kể từ khi lập Hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay gia đình bà L vẫn sinh sống ổn định trên đất, không có đơn thư tranh chấp gì, ngoài thửa đất này gia đình không có thửa đất nào khác; từ đó kết luận Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Hồ Thị L với ông Nguyễn Khắc H2 được công chứng ngày 12/11/2010 là giả tạo để che giấu hợp đồng khác nên vô hiệu là phù hợp với quy định tại các Điều 122, 123, 127, 128, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo đó, đã xác định việc UBND thành phố Vinh cấp GCNQSD đất số BD 573326 ngày 15/12/2010 cho ông Nguyễn Khắc H2 đối với thửa đất số 258 không đúng quy định của pháp luật và quyết định chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị L về việc tuyên hủy GCNQSD đất nêu trên là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Toà án cấp sơ thẩm xác định quá trình giải quyết vụ án, do bà Hồ Thị L và ông Nguyễn Khắc H2 đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nội dung thật của hợp đồng bị che giấu nên chưa có cơ sở để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà giành quyền cho các đương sự khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh là đúng quy định của pháp luật.

[4.2] Về Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Khắc H2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn N1 được công chứng ngày 07/01/2011:

Theo nội dung phân tích tại mục [4.1] ở trên đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T3, bà L với ông H2 được công chứng ngày 12/11/2010 vô hiệu và việc UBND thành phố Vinh cấp GCNQSD đất số BD 573326 ngày 15/12/2010 cho ông Nguyễn Khắc H2 là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác, tại Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc H2 và ông Phan Văn N1 được công chứng ngày 07/01/2011 thể hiện ông H2 chuyển nhượng thửa đất số 258 cho ông N1 với giá 200.000.000 đồng nhưng ông N1 và người đại diện theo uỷ quyền của ông H2 là ông Nguyễn Khắc S đều thừa nhận thực tế giá trị chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng này là giả tạo để che giấu hợp đồng chuyển nhượng có giá trị thực tế 1.050.000.000 đồng là vi phạm quy định của pháp luật và việc ông Phan Văn N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 258 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình để tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc H2 và ông Phan Văn N1 được công chứng ngày 07/01/2011 là phù hợp với quy định tại các Điều 122, 127, 128, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo đó, đã quyết định chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị L về việc tuyên hủy GCNQSD đất số BD 652032 do UBND thành phố V cấp ngày 01/3/2011 mang tên ông Phan Văn N1 đối với thửa

đất tranh chấp là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính.

Ông N1 kháng cáo cho rằng ông T3, bà L biết ông là người đã nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp từ năm 2017 khi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vinh làm việc với ông T3, bà L chứ không phải là năm 2021 như nhận định của Toà án cấp sơ thẩm và ông là người thứ ba ngay tình. Hội đồng xét xử xét thấy: Về việc xác định thời điểm gia đình bà L biết ông N1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 258 thì Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cửa Lò và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vinh, qua đó chỉ có cơ sở xác định đến ngày 19/5/2021 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V mới biết việc gia đình bà Hồ Thị L đang sử dụng thửa đất tranh chấp nên mới thông báo cho bà Hồ Thị L. Về việc ông N1 cho rằng ông là người thứ ba ngay tình thì Toà án cấp sơ thẩm cũng đã xem xét, cụ thể là: mặc dù ông N1 không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất giữa vợ chồng bà L với ông H2 và ông N1 nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông H2 có hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, đã kê khai, được cấp GCNQSD đất; tuy nhiên, Hợp đồng này là vô hiệu do giả tạo và ông N1 không có căn cứ chứng minh đã cho gia đình bà L ở nhờ rồi sau đó nhiều lần đến yêu cầu gia đình bà L bàn giao nhà đất, từ đó đã xác định ông N1 không phải người thứ ba ngay tình là đúng. Ông N1 kháng cáo về các nội dung nêu trên nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ hoặc lý do nào mới nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Toà án cấp sơ thẩm xác định mặc dù tại Hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Khắc H2 với ông Phan Văn N1 được công chứng ngày 07/01/2011 thể hiện giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng ông H2 và ông N1 đều thừa nhận giao dịch thực tế là 1.050.000.000 đồng; đồng thời đã xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về ông H2. Từ đó, đã quyết định buộc ông Nguyễn Khắc H2 phải trả lại cho ông Phan Văn N1 số tiền giá trị hợp đồng đã nhận là 1.050.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền 2.143.330.607 đồng chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa thời điểm chuyển nhượng với thời điểm giải quyết vụ án là phù hợp với kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 12/9/2023 và đúng quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông N1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trường hợp ông không được quyền quản lý nhà đất tranh chấp thì yêu cầu Toà án buộc ông H2 phải trả cho ông giá trị tài sản thực tế hiện nay là 4 tỷ đồng chứ không như giá trị tại Biên bản thẩm định giá của Tòa án cấp sơ thẩm. Tuy nhiên tại phiên toà, ông N1 thừa nhận đã được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 12/9/2023 nhưng ông không có khiếu nại hoặc ý kiến gì. Vì vậy, ý kiến của ông N1 về việc buộc ông H2 phải trả cho ông 4 tỷ đồng giá trị tài sản tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Tổng hợp những nội dung phân tích ở trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, xem xét và đánh giá đầy đủ chứng cứ, lời trình bày của các đương sự; từ đó, đã quyết định giải quyết các yêu cầu của các đương sự và những nội dung có liên quan của vụ án đúng với quy định của pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Khắc H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Phan Văn N1 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nhưng những lý do ông H2, ông S, ông N1 và người đại diện hợp pháp của ông H2 trình bày trong đơn kháng cáo cũng như phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ pháp luật; ngoài ra, ông H2 và ông N1 không giao nộp thêm được tài liệu, chứng cứ nào mới. Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khắc H2 và ông Phan Văn N1.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí: Do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Khắc H2 và ông Phan Văn N1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

2.1. Ông Nguyễn Khắc H2 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Nguyễn Khắc H2 đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012780 ngày 12 tháng 01 năm 2024.

2.2. Ông Phan Văn N1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Phan Văn N1 đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013155 ngày 17 tháng 9 năm 2024.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28 tháng 9 năm 2024).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

Nguyễn Xuân Điền