

VÒNG XOÁY NỖ NẦN VÀ MẢNH ĐẤT KHAI HOANG



MỘT TÀI SẢN - HAI LẦN RỦI RO

Năm 2017, bà Dương Thị Xinh bán bằng giấy tay thửa đất **8.764,5m²** tại xã A cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Hoa, bà Xinh đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà Hoa canh tác, trồng thanh long.



Thửa đất
8.764,5m²

SAI LẦM NỐI TIẾP SAI LẦM

Đến năm 2019, khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Xinh tự ý nhận giấy chứng nhận rồi đem thế chấp cho ông Nguyễn Thanh Bình để vay 470 triệu đồng dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng. Do bà Xinh không trả được lãi, ông Bình tự ý sang tên giấy chứng nhận rồi mang đất đi thế chấp ngân hàng.





Bà Hoa khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán với bà Xinh và đề nghị hủy hợp đồng giữa bà Xinh với ông Bình.



Thửa đất
8.764,5m²

Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Hoa và hủy hợp đồng của ông Bình; bà Xinh kháng cáo lên Tòa Phúc thẩm.



NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN



Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót nghiêm trọng trong việc thu thập chứng cứ và tiến hành tố tụng.

TÌNH TIẾT MỚI CỦA VỤ ÁN



Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do bà Xinh cùng người chồng là ông Trịnh A (đã qua đời) và các con cùng khai hoang. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ công sức đóng góp của người chồng và bỏ sót các con của bà Xinh, là những người thừa kế của thửa đất, không đưa họ vào tham gia tố tụng.



Những vi phạm nghiêm trọng không thể bổ sung ngay tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án phúc thẩm đã **chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực giải quyết lại từ đầu.**

TẮM KHIÊN BẢO VỆ NGƯỜI YẾU THẾ

*Đề nghị của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ bà Xinh
(Người cao tuổi):*



Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Xinh và ông Bình vì cho rằng bản chất đây là giao dịch vay tiền giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản

TẮM KHIÊN BẢO VỆ NGƯỜI YẾU THỂ

Đề nghị của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ bà Xinh (Người cao tuổi):



Đề nghị xem xét hiệu lực giấy bán đất viết tay với bà Hoa do đất được xác định là tài sản chung của hộ gia đình/thừa kế chưa chia; hỗ trợ bị đơn (bà Xinh) cung cấp chứng cứ mới về nguồn gốc đất và hàng thừa kế

Đề nghị hủy án sơ thẩm để đưa đầy đủ các con của bà Xinh vào tham gia tố tụng, qua đó bảo vệ quyền và lợi ích về tài sản của người được trợ giúp pháp lý.

CĂN CỨ PHÁP LÝ

(Phần 1: Quyền Tài Sản)

Bộ luật Dân sự 2015

Áp dụng: Tuyên giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Ý nghĩa: Không công nhận hợp đồng bán đất nhằm che giấu việc vay mượn tiền.

Luật Đất đai 2013

Áp dụng: Xem xét quyền đối với tài sản.

Ý nghĩa: Xác định đúng nguồn gốc đất khai hoang và điều kiện chuyển nhượng.

**Luật Hôn nhân
Gia đình 2014**

Áp dụng: Xác định tài sản chung.

Ý nghĩa: Công nhận công sức đóng góp của người chồng (ông Trịnh A) vào khối tài sản.

CĂN CỨ PHÁP LÝ

(Phần 2: Tổ tụng & Nhân văn)

Sự Nghiêm Minh của Tổ Tụng



Căn cứ: Khoản 3 Điều 308 & Khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Lý do: Tòa sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục (thu thập chứng cứ thiếu, bỏ sót người tham gia tố tụng).

Hệ quả: Bắt buộc hủy án, xét xử lại từ đầu.

Sự Nhân Văn của Chính Sách



Căn cứ: Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Đối tượng: Bà Xinh (Bị đơn - Người cao tuổi).

Quyết định: Miễn toàn bộ án phí phúc thẩm. Thể hiện chính sách khoan hồng, hỗ trợ người yếu thế.

QUYẾT ĐỊNH CUỐI CÙNG CỦA CẤP PHỨC THẨM

[Phát hiện]
Vi phạm nghiêm
trọng thủ tục tố
 tụng, bỏ sót
người tham gia
tố tụng

[Phán quyết]
Hủy toàn bộ
bản án sơ
thẩm

[Chỉ đạo]
Giao hồ sơ về
cấp sơ thẩm
giải quyết lại

**HỦY ÁN
SƠ THẨM**

THÔNG ĐIỆP PHÁP LÝ

KHÔNG

Mua bán đất đai bằng giấy tay khi chưa hoàn tất thủ tục pháp lý

Vụ án là bài học cảnh báo người dân

KHÔNG

Ký các hợp đồng chuyển nhượng đất “giả cách” chỉ để vay tiền vì rủi ro tranh chấp và mất tài sản là rất lớn.



Một vụ án chỉ có thể được giải quyết công bằng khi Tòa án xác định đúng bản chất giao dịch, làm rõ nguồn gốc tài sản và bảo đảm đầy đủ quyền tố tụng của tất cả những người có quyền, lợi ích liên quan.



Hộ nghèo, hộ cận nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số luôn được tư vấn và bảo vệ quyền lợi **MIỄN PHÍ:**

Hãy gọi cho Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước Lâm Đồng, SĐT: **02633.834.468**

để được đi đúng con đường pháp luật!

