TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **31**/2023/DS-PT
Ngày: 07/02/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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: Bà Lê Thị Mai;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương, 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: Bà Lê Thị Thu Hà, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 07 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 312/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 9 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh BG bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 518/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1955; Cư trú: Số nhà W3, tổ dân phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn A: Ông Giáp Tuấn T1, Luật sư Công ty Luật TNHH GTT, thuộc Đoàn luật sư tỉnh BG. Địa chỉ: Số 25 DST, phường NQ, TP BG, tỉnh BG; có mặt.

* ***Bị đơn:*** Cụ **Phạm Thị B**, sinh năm 1937; Cư trú: Số nhà W1, tổ dân phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG; có mặt.

*** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*:** Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1969; Cư trú: Số nhà W1, tổ dân phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho cụ Phạm Thị B và bà Phạm Thị T2: Bà Lê Thị Ngọc L1, Luật sư Văn phòng Luật sư LL thuộc Đoàn luật sư tỉnh BG; có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố PM, thị trấn CT, huyện TY, tỉnh BG.

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

1. Bà Hoàng Thị V1, sinh năm 1956; Cư trú: Số nhà W3, tổ dân phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG; có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn G1, sinh năm 1970

3. Chị Đỗ Thu H1, sinh năm 1983;

Cùng cư trú: Số nhà W3, tổ dân phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG; ông G1 có mặt, bà H1 vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Phi L2, sinh năm 1982;

5. Chị Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1984;

Cùng cư trú: Tổ dân PM, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG; đều có đơn đề nghị xét xử văng mặt.

6. Anh Nguyễn Hoàng N1, sinh năm 1980;

7. Anh Nguyễn Hoàng D1, sinh năm 1989;

Cùng cư trú: Tổ dân phố số X9, phường TA, thành phố BT, tỉnh ĐL; đều có đơn đề nghị xét xử văng mặt.

8. Ông La Quang T3, sinh năm 1970;

9. Anh La Văn B1, sinh năm 1993;

10. Chị La Thị Hoa Q1, sinh năm 1994;

Cùng cư trú: Số nhà W1, tổ dân phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG ; đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

11. Chị Phạm Thị N2, sinh năm 1966; Cư trú: Số X91 đường BG, phường X10, thành phố VT, tỉnh BRT ; vắng mặt.

12. Chị Phạm Thị P1, sinh năm 1971; Cư trú: Số X83 đường BG, phường X10, thành phố VT, tỉnh BRT, vắng mặt.

13. Chị Phạm Thị C1, sinh năm 1976; Cư trú: Số X8B đường BG, phường X10, thành phố VT, tỉnh BRT, vắng mặt.

14. Anh Phạm Lương T4, sinh năm 1984; Cư trú: Số X2B đường PT, phường X12, thành phố VT, tỉnh BRT, vắng mặt.

15. Ủy ban nhân dân huyện TY, tỉnh BG; vắng mặt.

16. Ủy ban nhân dân thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A trình bày:*

Ngày 12/12/2006 bà Phạm Thị B có bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị V1 mảnh vườn ở cuối thửa đất gia đình bà B tại phố BX, thị trấn NN, huyện TY. Ngày 12/12/2006 hai bên cùng lập Giấy Biên nhận nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vườn có nội dung thỏa thuận: Phía Đông giáp nhà anh Chu Văn T5 chiều dài là 10m 49, phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C2, phía Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Văn G1 cùng toàn bộ cây cối trên đất với giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng (hiện trạng là 67,2m2). Vợ chồng ông A, bà V1 đã trả trước cho bà B 5.000.000 đồng, còn lại 2.000.000 đồng hẹn sau khi đo đạc cụ thể diện tích đất mua bán sẽ trả hết. Ông A là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng và giao tiền cho bà B trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn C2. Giấy biên nhận này có chữ ký của bà Phạm Thị B, ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn Văn C2 làm chứng. Ngày 21/2/2007 âm lịch (tức ngày 8/4/2007 dương lịch) sau khi đo đạc thì ông A đã trả nốt bà B 2.000.000 đồng. Sau đó bà B đã bàn giao đất cho ông A và xây dựng tường bao ngăn cách giữa đất bà B còn lại sau chuyển nhượng và phần đất đã bán cho ông A.

Ông A nhận chuyển nhượng đất và tháng 2/2007 ông A đã san lấp, cải tạo, thuê người đào toàn bộ đất cao mua của cụ B để chuyển đất đi, mục đích tiện cho việc sử dụng của gia đình. Thời điểm đó ông A đổi cho em trai là Nguyễn Văn G1 diện tích khoảng 50m^2 phần đất của cụ B để lấy 20m^2 của em G1, mục đích tiện cho việc sử dụng (ông A không có tranh chấp gì về việc đổi đất với ông G1).

Sau khi đào đất thì chiều cao hiện so với mặt đường quốc lộ 17 là 1m. Trên đất tranh chấp có 02 cây khế, 01 cây chanh, tường cây giữa nhà ông và nhà ông G1; 01 chuồng gà. Công hạ san 07m đất, khoảng 500m^3 đất cho thấp xuống còn gần 01m so với mặt đường quốc lộ 17 của 02 vợ chồng ông và 02 người làm thuê là 120 ngày công x 4 người = 480 ngày công x 6.000đồng/ngày công = 2.880.000 đồng tiền công năm 2007. Giá trị ngày công bây giờ là 480 ngày công x 250.000 đồng/ngày công (lao động phổ thông) = 120.000.000 đồng, giấy tờ, biên nhận thanh toán tiền thuê ông không còn lưu giữ. Người làm thuê đào, đội đất thì ông cũng không nhớ tên, địa chỉ.

Lý do ông A và cụ B chưa đến cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục về mặt pháp lý theo luật đất đai là sang tên quyền sử dụng đất là do có ngăn cách tường bao, sử dụng từ ngày 12/12/2006 không có tranh chấp gì, không hiểu

biết pháp luật nên không đến cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục về mặt pháp lý theo luật đất đai.

Gia đình ông A và gia đình ông G1 sử dụng ổn định đất nhận chuyển nhượng của cụ B từ ngày 12/12/2006 ổn định, lâu dài cho đến năm 2019 thì UBND thị trấn NN tiến hành đo đạc lại hiện trạng đất của các hộ dân tại địa phương thì ông A có yêu cầu cụ B tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất cho ông theo quy định của pháp luật thì ông A mới biết là ngày 03/4/2013 cụ B tặng cho quyền sử dụng 319,4m đất cho con gái là Phạm Thị B.

Việc cụ B tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Phạm Thị T2 ngày 03/4/2013 là trái pháp luật vì trước đó (ngày 12/12/2006) cụ B đã chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất cho ông. Gia đình ông đã giao đủ tiền và nhận đất cải tạo rồi đổi đất cho gia đình ông G1 sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất giữa cụ Phạm Thị B và bà Phạm Thị T2 do UBND thị trấn NN chứng thực số 008, quyền số 01CT/SCT/HĐCN ngày 03/4/2013 là vô hiệu do giả tạo và trái pháp luật. Do đó ông khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại thị trấn NN, giữa cụ Phạm Thị B và bà Phạm Thị T2 do UBND thị trấn NN chứng thực số 008, quyền số 01CT/SCT/HĐCN ngày 03/4/2013 là hợp đồng vô hiệu do giả tạo và trái pháp luật.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn A và cụ Phạm Thị B ngày 12/12/2006 có hiệu lực pháp luật. Buộc cụ Phạm Thị B phải làm thủ tục tách thửa, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã bán cho gia đình ông ngày 12/12/2006.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp cho bà Phạm Thị T2 ngày 21/4/2013 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T2, ông có ý kiến như sau:

- Ông không đồng ý tuyên bố giấy biên nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn giữa bà Phạm Thị B và ông lập ngày 12/12/2006 là vô hiệu. Bởi vì: Ông đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền 7.000.000đ cho cụ B (ngày 12/12/2006 trả 5.000.000đ, ngày 8/4/2007 - tức ngày 21/02/2007 âm lịch trả 2.000.000đồng). Cụ B đã bàn giao tài sản (đất) và xây tường bao xác định ranh giới cho gia đinh ông sử dụng từ 12/12/2006 cho đến nay. Quá trình sử dụng đất ông đã đổi một phần đất cho em trai là ông Nguyễn Văn G1. Gia đình ông và ông G1 san đất và phát triển trên đất, sử dụng, ổn định, lâu dài cụ B và các con đều biết và không có tranh chấp.

Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T2 về việc đòi ông tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại diện tích 82,7m^2 đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 04 tại thị trấn NN cho bà T2.

Các con là Nguyễn Hoàng N1, Nguyễn Phi L2, Nguyễn Hoàng D1, con dâu Nguyễn Thị Thanh H2 không có đóng góp gì đối với số tiền mua đất của bà B là 7.000.000 đồng và không có công sức, tôn tạo gì trên đất nên không có liên quan gì trong vụ án, ông đề nghị Tòa án không đưa các con ông vào tham gia tố tụng.

** Bị đơn là cụ Phạm Thị B trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m^2 ở phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG do vợ chồng bà mua của vợ chồng bà T6, ông Q1 (đã chết) với giá 200 đồng và sử dụng từ năm 1965. Ngày 26/11/2003 hộ gia đình bà được cấp giấy CNQSDĐ, số vào sổ 00017, QSDĐ/122/QĐUB, cấp cho hộ bà Phạm Thị B diện tích 319,4m^2 (gồm 300m^2 đất ở và 19,4m^2 đất vườn) tại thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG này. Hộ gia đình bà tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ ngày 26/11/2003 có chung quyền sử dụng đất gồm: Phạm Thị B (chủ hộ), Phạm Thị C1, Phạm Lương T4. Vợ chồng bà Phạm Thị B, Phạm Lương T7 (Chồng bà là Phạm Lương T7 chết ngày 02/8/1987) sinh được 5 người con là: Phạm Thị T2, sinh năm 1969, Phạm Thị N2, sinh năm 1966, Phạm Thị P1, sinh năm 1971, Phạm Thị C1, sinh năm 1976, anh Phạm Lương T4, sinh năm 1984. Quá trình ở trên đất thì các con bà lớn lên đi lấy chồng thì chuyển sang đất khác ở, cụ thể: Con bà là chị Phạm Thị T2 đi lấy chồng năm 1992, chị N2 lấy chồng khoảng năm 1990, chị P1 lấy chồng khoảng 1995, chị C1 lấy chồng khoảng năm 1999-2000, anh T4 lấy vợ xong đến khoảng năm 2010 thì vào miền Nam sinh sống.

Ngày 12/12/2006, hai bên cùng lập Giấy Biên nhận nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vườn có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng mảnh vườn (nằm trong diện tích đất trên), có đặc điểm: Phía Đông giáp nhà anh Chu Văn T5 chiều dài là 10m49, phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C2, phía Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Văn G1 cùng toàn bộ cây cối trên đất với giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng. Vợ chồng ông A, bà V1 đã trả trước cho bà B 5.000.000 đồng, còn lại 2.000.000 đồng hẹn sau khi đo đạc cụ thể diện tích đất mua bán sẽ trả hết (thực tế không đo đạc). Ông A là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng và giao tiền cho bà trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn C2. Giấy biên nhận này có chữ ký của bà Phạm Thị B, ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn Văn C2 làm chứng. Ngày 21/2/2007 âm lịch (tức ngày 8/4/2007 dương lịch) sau khi đo đạc thì ông A đã trả nốt bà 2.000.000 đồng. Mục đích bà bán đất vườn cho ông A nhưng không nêu cụ thể chiều dài, chiều rộng, diện tích bán.

Cụ không đồng ý về việc ông A trình bày công sức san lấp, cải tạo, san đất cho bằng phẳng với mặt đường với mặt đường quốc lộ 17 hết 120.000.000 đồng và không đồng ý về việc ông G1 trình bày công sức san lấp, cải tạo, san

đất ông G1 140.000.000 đồng vì năm 2005 diện tích đất đang tranh chấp bị những người làm đường (cụ không biết tên) múc bớt đi hơn 01m để san đường chứ không phải ông A, ông G1 thuê người san lấp, cải tạo, thuê người đào toàn bộ đất cao như các ông A trình bày.

Năm 2010, cụ xây khoảng 31,91m tường cay để chắn gà khỏi bay sang nhà khác (là bức tường ngăn cách hiện nay giữa nhà bà với nhà ông G1) chứ phần đất ông A sử dụng vẫn là đất nhà cụ, khi nào cụ đòi thì ông A phải trả.

Năm 2013, con gái cụ là bà Phạm Thị T2 cần vay ngân hàng và hỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp thì cụ và các con đồng ý tặng cho bà Phạm Thị T2 đất trên. 06 mẹ con cụ đến Ủy ban nhân dân thị trấn NN làm Biên bản họp gia đình ngày 03/4/2013 có đủ chữ ký của cụ và 05 người con là Phạm Thị T2, Phạm Thị N2, Phạm Thị P1, Phạm Thị C1, anh Phạm Lương T4 có chứng thực để tặng cho chị T2 diện tích 319,4m^2 nhưng phần chứng thực của UBND thị trấn NN lại ghi thiếu tên Phạm Thị P1, Phạm Thị C1 là không đúng. Bà Phạm Thị T2 được cấp Giấy CNQSDĐ số BO 209820 cấp ngày 25/4/2013 diện tích được cấp 319,4m^2 là đúng quy định. Nay, cụ không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A.

Giấy CNQSQSDĐ cấp cho hộ gia đình cụ do cụ đứng tên nhưng khi bán thì cụ không nói cho các con việc mua bán này. Do đó, cụ đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T2 về việc tuyên bố giấy biên nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn giữa bà và ông A lập ngày12/12/2006 là vô hiệu và buộc ông A tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại diện tích 82,7m^2 đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04 tại thị trấn NN cho bà Phạm Thị T2. Cụ không có lỗi đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà ông A lỗi 100% vì diện tích đất cụ định bán 10m49 ghi trong hợp đồng nằm trong đất tranh chấp hiện nay. Ông A tự ý lấn chiếm 67,2m^2 nên cụ yêu cầu như sau:

- Đối với giá đất: Do lỗi của ông A nên trường hợp phải trả lại tiền chuyển nhượng đất thì cụ đồng ý trả theo giá khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) và tính lãi theo lãi suất ngân hàng 0,75%/tháng tính từ ngày 12/12/2006 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Đối với tiền công san đất, tôn tạo: Cụ không đồng ý với trình bày của ông A về tiền công san đất, tôn tạo của ông Nguyễn Văn A giá trị chênh lệnh là 300.000.000 đồng; không đồng ý với trình bày của ông G1 về tiền công san đất, tôn tạo của ông Nguyễn Văn G1 giá trị chênh lệnh là 250.000.000 đồng.

** Người liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phạm Thị T2 trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m^2 ở phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG và về hàng thừa kế thứ nhất của cụ Phạm Lương T7 thì bà đồng ý với trình bày của bị đơn là cụ Phạm Thị B.

Quá trình ở trên đất thì bà lớn lên đi lấy chồng thì chuyển sang đất khác ở, cụ thể: bà đi lấy chồng năm 1992, chị N2 lấy chồng khoảng năm 1990 (lấy trước

bà), chị P1 lấy chồng sau bà khoảng 1995 (lấy sau bà), chị C1 lấy chồng khoảng năm 1999-2000, anh T4 lấy vợ xong đến khoảng năm 2010 thì vào miền Nam sinh sống.

Thửa đất của mẹ bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu khi nào thì bà không biết. Đến năm 2013, bà cần vay ngân hàng thì bà hỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà thì bà mới biết mẹ bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2003, số vào sổ 00017, QSDĐ/122/QĐUB, cấp cho hộ bà Phạm Thị B diện tích 319,4m^2 (gồm 300m^2 đất ở và 19,4m^2 đất vườn) tại thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG. Lúc này, hộ gia đình nhà bà vẫn có thành viên là mẹ bà và tất cả các chị em bà (không nhớ chính xác).

Cùng năm 2013, do cần vay vốn ngân hàng mà Ngân hàng yêu cầu bà phải đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì họ mới cho vay nên bà bảo mẹ bà sang tên cho bà thửa đất. Mẹ bà, các chị em của bà và bà đến Uỷ ban nhân dân thị trấn NN lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị B và bà Phạm Thị T2 do UBND thị trấn NN chứng thực số 008, quyển số 01CT/SCT/HĐCN ngày 03/4/2013 có nội dung cụ B tặng cho bà toàn bộ diện tích 319,4m^2 đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04 tại thị trấn NN. Cụ B, bà và các chị em bà cũng ký giấy tờ đồng ý sang tên cho bà. Sau đó bà đề nghị và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013, Ủy ban nhân dân huyện TY đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 209820, diện tích được cấp vẫn nguyên 319,4m^2 đất.

Về việc mẹ bà bán đất cho ông Nguyễn Văn A là hàng xóm của nhà bà như thế nào thì bà không biết. Đến tháng 9/2018, khi ông A bảo bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 82,7m^2 cho ông thì bà mới biết. Khi bà biết thì bà đã bảo mẹ bà là bà không đồng ý bán đất. Về việc mẹ bà xây tường ngăn phần đất mẹ bà đang sử dụng với phần đất ông A đang sử dụng là vì mẹ bà xây để chắn gà khỏi bay sang nhà khác chứ phần đất ông A sử dụng vẫn là đất nhà bà, khi nào nhà bà đòi thì ông A phải trả.

Nay ông A yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2013 giữa mẹ bà cho bà là vô hiệu; yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông A và mẹ bà năm 2006; buộc mẹ bà phải làm thủ tục tách thửa, sang tên trên GQCQSDĐ với phần đất đã bán cho gia đình ông ngày 12/12/2006; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp cho bà ngày 21/4/2013 thì bà không chấp nhận, Vì:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 của mẹ bà là cấp cho hộ gia đình nhưng lại chỉ có mẹ bà ký, không có các chị em bà ký, chị em bà cũng không uỷ quyền cho mẹ bà ký. Văn bản lại là bản viết tay, không có công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 127 Luật đất đai 2003. Do vậy bà không

đồng ý công nhận hợp đồng này, bà yêu cầu Toà án tuyên bố văn bản này vô hiệu, yêu cầu ông A trả lại 82,7m^2 đất, mẹ bà sẽ trả lại tiền cho ông A.

- Việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho hộ mẹ bà năm 2003 là được cấp đúng pháp luật nên mẹ bà có quyền cho bà và Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà năm 2013 là đúng pháp luật.

Nay, bà yêu cầu tuyên bố giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn giữa cụ Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn A lập ngày 12/12/2006 vô hiệu. Vì khi chuyển nhượng cho ông A đất này thì không được sự đồng ý của các con bà Phạm Thị B là những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông Phạm Lương T7 (chồng bà B đã chết) và trong hợp đồng chuyển nhượng cho ông A không nêu diện tích cụ thể, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/12/2006 này không được công chứng, chứng thực. Bà yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu đối với giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn giữa cụ Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn A lập ngày 12/12/2006 và buộc ông A trả lại đất đã mua của cụ Phạm Thị B và cụ B trả lại tiền đã nhận cho ông Nguyễn Văn A.

Hợp đồng tặng cho 319,4m^2 đất giữa cụ B cho bà (Phạm Thị T2) ngày 03/4/2013 là cho riêng bà và được cấp Giấy CNQSDĐ cấp ngày 25/4/2013 mang tên Phạm Thị T2 319,m^2 nên không liên quan tài sản chung vợ chồng với anh La Quang T3 và các con La Văn B1, La Thị Hoa Q1. Chồng bà là La Quang T3 và các con bà là La Văn B1, La Thị Hoa Q1 không có công sức, đóng góp tôn tạo gì đối với diện tích 319,4m^2 này nên bà đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị V1 trình bày:* Bà là vợ nguyên đơn Nguyễn Văn A. Bà thống nhất với lời khai của ông Nguyễn Văn A. Đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi của bà theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G1, bà Đỗ Thu H1 cùng thống nhất trình bày:*

Ông Nguyễn Văn G1, bà Đỗ Thu H1 là em trai và em dâu của ông Nguyễn Văn A. Ông bà có biết việc ông A mua đất của bà Phạm Thị B. Sau khi mua đất của bà B thì giữa hai gia đình có căng dây, cắm cọc, bà B xây tường làm mốc giới xác định ranh giới phần đất bà B bán cho ông A. Diện tích 31,8m^2 đất nằm trong diện tích đất tranh chấp mà anh Nguyễn Văn A đổi cho ông bà và ông bà làm chuồng bò và dựng nhà tạm 3,9m^2 là tài sản chung vợ chồng ông bà.

Tiền công 200.000.000 đồng đào khoảng gần 200m^3 đất (ông bà không nhớ người ông bà thuê đào đất) để hạ thấp xuống 10m so với mặt đường trong diện tích 31,8m^2 nằm trong đất tranh chấp. Ông bà dựng chuồng bò 03 gian gỗ bạch đàn lợp proximang và dựng nhà tạm 3,9m^2 nuôi gà giá 50.000.000 đồng.

Nay, ông bà đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A; không đồng ý yêu cầu độc lập của chị Phạm Thị T2.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Phi L2, chị Nguyễn Thị Thanh H2, anh Nguyễn Hoàng N1, anh Nguyễn Hoàng D1 cùng thống nhất trình bày:*

Các anh chị là con trai và con dâu của ông Nguyễn Văn A. Anh chị biết ngày 12/12/2006 bố mẹ anh chị đã mua của bà Phạm Thị B 01 mảnh đất nằm ở cuối thửa đất của bà B. Hai bên thỏa thuận giá mua là 7.000.000 đồng (Thanh toán làm hai lần. Lần đầu là 5.000.000 đồng, lần 2 là 2.000.000 đồng). Tại giấy mua bán có viết ranh giới: Phía Đông giáp nhà anh Chu Văn T5 chiều dài là 10m49, phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C2, phía Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Văn G1. Sau đó bà B đã xây tường vành lao ngăn cách phần đất của bà B còn lại. Bố mẹ anh chị đã nhập phần đất đã mua và cải tạo, san lấp, sử dụng để trồng cây, xây dựng công trình phụ. Khi chuyển nhượng do bố mẹ anh chị và bà B hiểu biết pháp luật hạn chế nên chỉ lập hợp đồng viết tay mà không công chứng, chứng thực.

Đến năm 2018 khi UBND thị trấn NN tổ chức đo lại đất thì bà B mới nói cho bố mẹ anh chị về việc năm 2013 đã tặng cho con gái là Phạm Thị T2 phần đất đã bán cho bố mẹ anh chị để bà T2 vay vốn ngân hàng và sẽ yêu cầu bà T2 tách trả lại phần đất đã bán cho bố mẹ anh chị. Sau đó bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng lại phần đất bố mẹ anh chị đã mua của bà B nhưng sau đó bà T2 lại làm đơn hủy hợp đồng.

Anh chị xác định khi bố mẹ anh chị mua bán đất của bà B ngày 12/12/2006 với bà Phạm Thị B thì các anh chị còn nhỏ, không có công sức đóng góp, tôn tạo gì đối với phần đất bố mẹ anh chị đã mua của bà Phạm Thị B 67,2m^2.

Các anh chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bố mẹ và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông La Quang T3, anh La Văn B1, chị La Thị Hoa Q1 do bà Phạm Thị T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Hợp đồng tặng cho diện tích 319,4m^2 đất giữa bà Phạm Thị B cho đất bà Phạm Thị T2 ngày 03/4/2013 là cho riêng bà Phạm Thị T2 và được cấp Giấy CNQSDĐ cấp ngày 25/4/2013 mang tên Phạm Thị T2. Diện tích 319,4m^2 đất này không liên quan tài sản chung vợ chồng và các con. Ông La Quang T3, con La Văn B1, con La Thị Hoa Q1 không có công sức đóng góp, tôn tạo gì trên diện tích 319,4m^2 đất này nên ông La Quang T3, La Văn B1, La Thị Hoa Q1 không có tranh chấp, không có yêu cầu hoặc đề nghị gì. Đề nghị Tòa án không đưa ông La Quang T3, La Văn B1, La Thị Hoa Q1 vào tham gia tố tụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phạm Thị N2, Phạm Thị P1, Phạm Thị C1, Phạm Lương T4 cùng thống nhất trình bày:*

Các ông, bà đồng ý với trình bày của bị đơn là cụ Phạm Thị B về nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m^2 ở phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG và về hàng thừa kế thứ nhất của cụ Phạm Lương T7. 01 nhà 02 tầng diện tích 80m^2 thuộc sở hữu của bà B. Tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ ngày 26/11/2003 có chung quyền sử dụng đất gồm: Phạm Thị B (chủ hộ), Phạm Thị C1, Phạm Lương T4. Việc tách khẩu ông, bà khác đã được cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục theo quy định trước thời điểm cấp giấy CNQSDĐ. Những người con của cụ B đã lập gia đình đều chuyển sang đất khác ở, cụ thể: bà Phạm Thị T2 đi lấy chồng năm 1992, bà N2 lấy chồng khoảng năm 1990, bà P1 lấy chồng khoảng năm 1995, bà C1 lấy chồng khoảng năm 1999-2000, ông T4 lấy vợ xong đến khoảng năm 2010 thì vào miền Nam sinh sống.

Các ông, bà không đồng ý với Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2006 giữa cụ Phạm Thị B với ông Nguyễn Văn A. Do bà B có tuổi già nên xây tường không đúng vị trí, ranh giới.

Tại Biên bản họp gia đình ngày 03/4/2013 các ông, bà thể hiện đồng ý cho cụ B quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m^2 ở phố BX, thị trấn NN, huyện TY. Các ông, bà đồng ý để cụ B cho bà Phạm Thị T2 319,4 m^2 đất và tài sản trên đất này. Đề nghị giữ nguyên giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà Phạm Thị T2; không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Văn A

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện TY do ông Nguyễn Văn Hưng đại diện theo ủy quyền trình bày:*

- Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 209820 của UBND huyện cấp cho bà Phạm Thị T2 ngày 25/4/2013 đối với thửa số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m^2 tại phố BX, thị trấn NN:

Cụ Phạm Thị B có thửa đất đã được UBND huyện TY cấp GCNQSD đất số Đ 773951 ngày 26/11/2003 đối với thửa số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m^2 tại phố BX, thị trấn NN. Ngày 12/12/2006, cụ B có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A phần đất vườn, khi bán có lập "Giấy biên nhận nhượng quyền sử dụng đất và tài sản đất vườn" không ghi diện tích mà chỉ ghi kích thước phần đất cụ B chuyển nhượng là: Phía Đông giáp nhà anh Chu Văn T5 chiều dài 10,49m, phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C2, phía Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Văn G1 với số tiền là 7000.000 đồng, hộ ông A đã thanh toán tiền cho cụ B. Hiện trạng sử dụng ông A đã xây tường bao ngăn cách và trồng cây.

Năm 2013, cụ Phạm Thị B có Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T2 và được chứng thực ngày 03/4/2013 tại UBND thị trấn NN đối với thửa số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m^2 tại phố BX, thị trấn NN. Căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên ngày 25/4/2013, UBND huyện TY đã cấp GCNQSD đất BO 209820 cho bà Phạm Thị T2. Tuy nhiên trên thực tế hộ ông A đang sử dụng một phần diện tích 319,4m^2 cụ B tặng cho bà T2.

Như vậy, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 209820 của UBND huyện cấp cho bà Phạm Thị T2 ngày 25/4/2013 đối với thửa số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m^2 tại phố BX, thị trấn NN gồm cả phần diện tích ông A đang sử dụng do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản đất vườn của cụ B là không đảm bảo quy định của pháp luật.

- Quan điểm của UBND huyện TY về yêu cầu hủy GCNQSD đất đã cấp cho bà Phạm Thị T2 và các yêu cầu khác của vụ kiện:

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai ... Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ... lập hồ sơ trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định này ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất… theo quy định tại Khoản 2, Điều 82, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện theo quy định như sau: c) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không nộp Giấy chứng nhận để làm thủ tục đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cho bên nhận chuyển quyền. Theo Điều 106, Luật Đất đai năm 2013 quy định việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp: 2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: …d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Theo quy định nêu trên thì chưa có căn cứ hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho bà Phạm Thị T2 do chị T2 nhận chuyển quyền sử dụng đất (tặng cho) của bà B.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thị trấn NN, huyện TY do bà Trần Thị Thảo đại diện theo ủy quyền trình bày:*

- Quan điểm về trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2013 được UBND thị trấn NN chứng thực giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị B và bên được tặng cho là bà Phạm Thị T2, tặng cho tại thửa đất số 18, tờ bản đồ 04, diện tích 319.4m^2 tại phố BX, thị trấn NN:

Tại khoản 1.1, điều 1 của thông tư 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 thông tư liên tịch hướng dẫn việc công chứng chứng thực hợp đồng,

văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất. Ngày 03/4/2013 bà Phạm Thị B có yêu cầu UBND thị trấn NN chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ 04, diện tích 319.4m^2 tại phố BX, thị trấn NN. UBND thị trấn đã yêu cầu bà B cung cấp giấy chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận QSD đất số Đ773951 bản gốc, hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà B và bà T2 để đối chiếu hồ sơ. Sau khi bà B cung cấp cán bộ chuyên môn đã kiểm tra hồ sơ yêu cầu chứng thực. Qua kiểm tra hồ sơ bà B cung cấp đủ điều kiện chứng thực. Và đề nghị bà Phạm Thị B và bà Phạm Thị T2 có mặt tại UBND thị trấn để ký hợp đồng tặng cho. Ngày 03/4/2013 bà B và bà T2 có mặt tại UBND thị trấn để ký hợp đồng tặng cho QSD đất và UBND đã chứng thực chữ ký giữa bà B và bà T2 vào ngày 03/4/2013, số vào sổ chứng thực số 008, quyển số 01CT-SCT/HĐTC.

Do vậy hợp đồng tặng cho giữa cụ Phạm Thị B và bà Phạm Thị T2 đã được UBND thị trấn thực hiện theo đúng quy định về chứng thực chữ ký, và chữ ký của bà B và bà T2 là đúng.

- Quan điểm của UBND thị trấn NN về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 03/4/2013 trên là vô hiệu:

Tại Điểm b, khoản 2, Điều 5, nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền và trách nhiệm chứng thực chữ ký trong các giấy tờ, văn bản bằng tiếng việt. Tại Điều 17 quy định và thủ tục chứng thực chữ ký UBND đã thực hiện theo đúng quy định về chứng thực chữ ký và chữ ký của 02 bên là đúng. Còn nội dung trong văn bản là do 02 bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung trên.

- Quan điểm của UBND thị trấn NN về biên bản họp gia đình ngày 03/4/2013 có đúng trình tự, thủ tục không, lý do vì sao khi chứng thực thiếu bà Phạm Thị P1, bà Phạm Thị C1:

Ngày 03/4/2013, cụ Phạm Thị B, Phạm Thị N2, Phạm Thị T2, Phạm Thị P1, Phạm Thị C1, Phạm Lương T4 có yêu cầu UBND thị trấn NN chứng thực biên bản họp gia đình. UBND thị trấn đã yêu cầu cụ B cung cấp các giấy tờ liên quan để kiểm tra hồ sơ yêu cầu chứng thực. Qua kiểm tra hồ sơ cung cấp đủ điều kiện chứng thực.

Ngày 03/4/2013, cụ B, bà N2, bà T2, bà P1, bà C1, ông T4 có mặt tại UBND thị trấn NN để ký biên bản họp gia đình. Do vậy biên bản họp gia đình được lập giữa bà B, bà T2, bà N2, bà P1, bà C1, ông T4 do UBND thị trấn NN chứng thực vào ngày 03/4/2013 là làm theo đúng trình tự, thủ tục, chứng thực, theo thông tư 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006, thông tư liên tịch hướng dẫn việc công chứng chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất. Trong biên bản họp gia đình phần chứng thực có ghi thiếu tên bà Phạm Thị P1 và bà Phạm Thị C1 là do sơ suất nên ghi thiếu tên các thành phần ký. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh BG đã quyết định:

* Căn cứ vào: Điều 46, Điều 107, Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 95, Khoản 3 Điều 100; Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai 2013; Điều 108, Điều 109, Điều 124, Điều 128, Điều 131, Điều 402, Điều 689, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của BLDS 2005; Điều 124, Điều 129, Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của BLDS; Điều 05, khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 201, Điều 202, điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 02 khoản 03 Điều 228, Điều 229, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 của BLTTDS; Điều 32, Điều 193 Luật Tố tụng Hành chính; điểm đ khoản 01 Điều 12, khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại phố BX, thị trấn NN, giữa bà Phạm Thị B và bà Phạm Thị T2 do UBND thị trấn NN chứng thực số 008, quyển số 01CT/SCT/HĐCN ngày 03/4/2013 vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 25/4/2013 mang tên bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2, tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A về: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị B ngày 21/2/2007 (âm lịch) tức ngày 12/12/2006 (dương lịch). Buộc bà Phạm Thị B phải làm thủ tục tách thửa, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã bán cho ông Nguyễn Văn A ngày 12/12/2006.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T2.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (tức Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn) giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn A ngày 12/12/2006 vô hiệu.

- Buộc bà Phạm Thị B hoàn trả ông Nguyễn Văn A 7.000.000đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn A hoàn trả lại bà Phạm Thị B diện tích đất 67,2m^2 (mà các bên chuyển nhượng cho nhau xác định là đất vườn) thuộc thửa đất số: 18, tờ bản đồ số: 04, địa chỉ thửa đất: Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG đang tranh chấp, được hình thành bởi các điểm T, R, Q, P, B1, A1, Z, Y, X, Ư, V, U *(Có sơ đồ kèm theo).*

- Bà Phạm Thị B phải trả cho ông Nguyễn Văn A 1.612.800 đồng giá trị thiệt hại.

- Buộc bà Phạm Thị B phải trả ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị V1 120.000.000 đồng công sức tôn tạo.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T2 về: Yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn A tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại bà Phạm Thị T2 phần đất ông Nguyễn Văn A đã lấn chiếm 82,7m^2, thửa 18, tờ bản đồ số 4, thị trấn NN.

7. Ông Nguyễn Văn A có trách nhiệm di dời 02 cây khế đường kính gốc 12cm, 01 cây chanh đường kính gốc 05cm trên đất tranh chấp 67,2m^2.

8. Ông Nguyễn Văn G1, bà Đỗ Thị H1 có trách nhiệm di dời: 01 Chuồng bò (trước sử dụng làm chuồng lợn) 03 gian xây gạch lợp mái Proximăng có kích thước dài 9,8m, rộng 3,6m, cao 3,1m, diện tích 15,6m^2 được hình thành bởi các điểm B1, P, Q, Y; 01 Nhà tạm diện tích 3,9m^2 xây bằng 01 bờ tường, kích thước dài 2,1m, cao 0,6m cùng 02 cạnh bờ tường (trước đây là chuồng gà) được hình thành bởi các điểm S, W, U, V (*Có sơ đồ kèm theo).*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 27/7/2022, bị đơn cụ Phạm Thị B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2013 giữa cụ và con gái là Phạm Thị T2; Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 25/4/2013 đứng tên bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG; Ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị V1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh giá trị công sức, chi phí đào đắp tôn tạo đất nên đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết về số tiền cụ phải trả ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị V1 120.000.000 đồng công sức tôn tạo đất theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 27/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phạm Thị T2 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2013 giữa cụ Phạm Thị B và bà T2; Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 25/4/2013 đứng tên bà Phạm Thị T2; xem xét giải quyết về số tiền cụ phải trả ông Nguyễn Văn

A, bà Hoàng Thị V1 120.000.000 đồng công sức tôn tạo đất theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 01/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G1 kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần giải quyết quyền lợi của vợ chồng ông. Cụ thể: Hiện nay ông bà đang sử dụng hơn 40m^2 trong 82,7m^2, thửa 18, tờ bản đồ số 4, thị trấn NN cụ B đã chuyển nhượng cho ông A và ông A đã đổi đất cho gia đình ông sử dụng. Bản án sơ thẩm thể hiện đối với diện tích đất 31,8m^2 nằm trong diện tích đất tranh chấp và tài sản trên diện tích 31,8m^2 thì ông bà cũng không có tranh chấp, không có yêu cầu hoặc đề nghị là xác định không đúng yêu cầu của ông, bà trong quá trình tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B và ông A để bảo vệ quyền lợi của gia đình ông. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông bà xác định không yêu cầu đề nghị gì nữa đối với tổng số tiền 250.000.000 đồng tiền thuê đào đất đổ đi và tiền xây dựng trên trong vụ án này. Sau này phát sinh tranh chấp thì ông bà sẽ yêu cầu trong vụ án khác là không đúng.

Ông, bà yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích đất đã đổi với ông A và tự xác định diện tích đất đổi và tài sản trên đất với ông A. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đối với phần đất nằm trong diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất, ông bà cũng không có tranh chấp, không có yêu cầu hoặc đề nghị nên không giải quyết mà tuyên ông A trả lại đất cho cụ B bao gồm cả đất và tài sản trên đất của gia đình ông là không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình ông, bà, không thể thi hành án.

Ngày 01/8/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn A kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định không đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định Kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 05/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BG cho rằng:

- Về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông A:

+ Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông A và bà B ngày 12/12/2006 có hiệu lực pháp luật:

Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m^2 tại phố BX, thị trấn NN, huyện TY có nguồn gốc do vợ chồng cụ B mua và sử dụng từ năm 1965. Cụ B và chồng là cụ Phạm Lương T7 sinh được 05 người con gồm: Phạm Thị T2, Phạm Thị N2, Phạm Thị P1, Phạm Thị C1, anh Phạm Lương T4. Ngày 02/8/1987, cụ Phạm Lương T7 chồng cụ B chết. Ngày 26/11/2003, hộ gia đình cụ B được cấp GCNQSDD, diện tích 319,4m^2 (gồm 300m^2 đất ở và 19,4m^2 đất vườn). Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ hộ gia đình cụ B có: Bà B (chủ hộ) và hai con là Phạm Thị C1, Phạm Lương T4.

Ngày 12/12/2006, cụ B đã chuyển nhượng một phần diện tích ở cuối thửa đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông A, bà V1. Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vườn không ghi cụ thể số diện tích đất chuyển nhượng nhưng có ghi các cạnh tiếp giáp: Phía Đông giáp nhà anh Chu Văn T5 chiều dài là 10m49; phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C2; phía Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Văn G1. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng. Vợ chồng ông A đã trả trước cho cụ B 5.000.000 đồng, còn lại 2.000.000 đồng hẹn sau khi đo đạc cụ thể diện tích đất mua bán sẽ trả hết. Ông A là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng và giao tiền cho cụ B trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn C2. Giấy biên nhận có chữ ký của cụ B, ông A và ông Nguyễn Văn C2 làm chứng. Ngày 08/4/2007, sau khi đo đạc thì ông A đã trả nốt cho cụ B 2.000.000 đồng. Sau đó cụ B đã bàn giao đất cho ông A và xây dựng tường bao ngăn cách; ông A sử dụng đất ổn định từ đó đến nay.

Thửa đất có diện tích 319,4m^2 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình cụ B, cá nhân cụ B không có quyền định đoạt toàn bộ thửa đất này. Khi cụ B chuyển nhượng đất cho ông A không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình nhưng cụ B không chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông A mà chỉ chuyển nhượng một phần (theo kết quả đo đạc hiện trạng phần diện tích đất chuyển nhượng là 67,2m^2) là thuộc phần quyền sử dụng của cụ B.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B và ông A được xác lập không đúng trình tự, thủ tục theo pháp luật quy định, không được công chứng chứng thực. Tuy nhiên, giao dịch giữa ông A và cụ B cũng đã được xác lập bằng văn bản; ông A đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch, trả đủ cho cụ B 7.000.0000 đồng; cụ B đã xây tường ngăn, bàn giao đất cho ông A sử dụng ổn định từ ngày 08/4/2007 đến nay. Nay ông A đề nghị công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2006 giữa ông và cụ B là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu nêu trên của ông A và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với cụ B ngày 12/12/2006 vô hiệu là không có căn cứ, không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của ông A.

+ Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Tòa án đã xác định diện tích đất hai bên chuyển nhượng là 67,2m^2 x 48.000 đồng/m^2 = 3.225.000 đồng là thiệt hại phát sinh do giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu. Ông A và cụ B có lỗi ngang nhau trong việc giao dịch vô hiệu, mỗi bên phải chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại 3.225.000 đồng : 2 = 1.612.000 đồng và xử buộc cụ B phải trả cho ông A 1.612.000 đồng giá trị thiệt hại.

Xem xét nội dung giải quyết nêu trên của Tòa án thấy rằng: Ông A nhận chuyển nhượng đất và đã thanh toán trả cho cụ B 7.000.000 đồng. Tòa án xác định giá trị diện tích đất cụ B đã chuyển nhượng cho ông A là 3.225.000 đồng là

thấp hơn so với số tiền ông A đã thanh toán trả cho cụ B (7.000.000 đồng - 3.225.000 đồng = 3.775.000 đồng).

Việc Tòa án xác định giá trị thiệt hại bằng toàn bộ giá trị thửa đất 3.225.000 đồng và buộc cụ B trả ông A 1.612.000 đồng là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật, không đúng hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình" và điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình".

+ Đối với yêu cầu của ông A yêu cầu cụ B trả tiền công san lấp đất:

Ông A cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ B, ông đã hạ san 10m^2 đất (khoảng 500m^3) cho thấp xuống còn gần 01m so với mặt đường Quốc lộ 17. Hai vợ chồng ông và 02 người làm thuê là 120 ngày công x 4 người - 480 ngày công x 6.000 đồng/ngày công = 2.880.000 đồng tiền công năm 2007. Giá trị ngày công hiện tại là 480 ngày công x 250.000 đồng/ngày = 120.000.000 đồng.

Ông A yêu cầu cụ B trả cho vợ chồng ông số tiền công đào san đất theo giá trị hiện nay là 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông A không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc san gạt đất; cụ B không thừa nhận lời khai và yêu cầu của ông A; Tòa án không thu thập được tài liệu chứng cứ nào khác ngoài lời khai của ông A. Tòa án đã xác định diện tích đất hai bên đã chuyển nhượng là 67,2m^2 chỉ có giá 48.000đ/m^2, tổng giá trị đất 3.225.000 đồng nhưng lại xử chấp nhận yêu cầu của ông A, buộc cụ B phải trả cho ông A, bà V1 120.000.000 đồng tiền công sức tôn tạo đất là chưa đủ căn cứ, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cụ B.

- Về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ngày 03/4/2013, cụ B đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là bà Phạm Thị T2. Ông A khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng này vô hiệu và Tòa án đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông A. Do đó, phải xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất". Tuy nhiên, tại trang 01 của Bản án số 17/2022/DS-ST ngày 22/7/2022, phần ghi quan hệ pháp luật tranh chấp, Tòa án không ghi quan hệ tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" là ghi thiếu, không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì vậy, kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Toà án nhân dân tỉnh BG; đề nghị Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy toàn bộ bản án, chuyển hồ sơ

vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn cụ Phạm Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phạm Thị T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

+ Công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2013 giữa cụ Phạm Thị B và con gái là Phạm Thị T2;

+ Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 25/4/2013 đứng tên bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG;

+ Ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị V1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh giá trị công sức, chi phí đào đắp tôn tạo đất nên đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết về số tiền công sức tôn tạo đất cụ B phải trả ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị V1 theo đúng quy định pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho cụ Phạm Thị B và bà Phạm Thị T2 trình bày quan điểm:

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2013 giữa cụ Phạm Thị B và con gái là Phạm Thị T2 đã được thực hiện trong thực tế, không vi phạm điều cấm, đúng trình tự thủ tục. Do đó theo Nghị quyết 02/2004 và Án lệ số 16/2017/AL thì Hợp đồng có hiệu lực. Căn cứ hợp đồng này, UBND thị trấn NN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 ngày 25/4/2013 mang tên bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04 là đúng quy định. Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B và bà T2 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 25/4/2013 mang tên bà Phạm Thị T2 là không có căn cứ.

+ Cụ Phạm Thị B chuyển nhượng một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04 cho ông A từ năm 2006 và tại thời điểm này UBND tỉnh BG không quy định hạn mức đất tối thiểu được phép chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm xác định diện tích đất cụ B chuyển nhượng cho ông A không đủ điều kiện hợp thửa, tách thửa theo quy định của UBND tỉnh BG tại thời điểm tháng 5 năm 2017 là không có cơ sở.

+ Việc cụ Phạm Thị B tặng cho đất bà Phạm Thị T2 là hợp pháp. Bà T2 đã được UBND huyện TY, tỉnh BG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 do ngày 25/4/2013 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG hợp pháp, không có tranh chấp với ai nên bà T2 không phải là người có nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại vụ án vì Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án không đúng quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn A trình bày quan điểm:

+ Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, Tòa án yêu cầu nguyên đơn là ông trình bày về giá trị công sức, chi phí tôn tạo diện tích đất tranh chấp chứ ông không yêu cầu cụ B trả công sức, chi phí tôn tạo đất vì ông A vẫn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12/12/2006 giữa cụ Phạm Thị B với ông Nguyễn Văn A có hiệu lực pháp luật. Buộc cụ Phạm Thị B phải làm thủ tục tách thửa, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã bán cho gia đình ông ngày 12/12/2006 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp cho bà Phạm Thị T2 ngày 21/4/2013 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG.

+ Ông A đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch, trả đủ cho cụ B 7.000.0000 đồng; cụ B đã xây tường ngăn, bàn giao đất cho ông A sử dụng ổn định từ ngày 08/4/2007 đến nay. Nay ông A đề nghị công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 12/12/2006 giữa ông và cụ B là có căn cứ.

+ Hiện nay gia đình ông G1 đang sử dụng hơn 40m^2 trong 82,7m^2 thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 4 và đã xây dựng công trình trên đất. Trong quá trình tham gia tố tụng ông G1 đều đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B và ông A để bảo vệ quyền lợi của gia đình ông.

+ Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DSST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện TY, tỉnh BG đã xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2013 giữa cụ Phạm Thị B và con gái là Phạm Thị T2 là hợp đồng giả tạo để bà T2 đủ điều kiện vay vốn Ngân hàng nên Hợp đồng này không có giá trị pháp lý, không thể là căn cứ để UBND huyện TY, tỉnh BG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 ngày 25/4/2013 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG cho bà T2.

Bản án sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 của UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 25/4/2013 cho bà T2 là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, bản án cũng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (tức Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn) giữa cụ B và ông A ngày 12/12/2006 vô hiệu; buộc ông A tháo dỡ tài sản trả đất cho cụ B là không có căn cứ, không chỉ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình ông A mà còn ảnh hưởng đến gia đình ông G1, không thể thi hành án.

Mặt khác Bản án sơ thẩm buộc cụ B hoàn trả ông A 7.000.000 đồng, đúng bằng số tiền năm 2006 ông A mua đất của cụ B, trả cho ông Nguyễn Văn A 1.612.800 đồng giá trị thiệt hại là không phù hợp.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G1 giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần giải quyết quyền lợi của vợ chồng ông. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B và ông A để bảo vệ quyền lợi của gia đình ông. Ông yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích đất đã đổi với ông A và tự xác định diện tích đất đổi và tài sản trên đất với ông A.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thay đổi một phần nội dung Quyết định Kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 05/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BG, cụ thể:

Quá trình tham gia tố tụng, các đương sự đều xác nhận năm 2006 có sự kiện cụ Phạm Thị B chuyển nhượng một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4 cho gia đình ông Nguyễn Văn A nhưng trình bày không thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, Giấy biên nhận nhượng quyền sử dụng đất và tài sản đất vườn có ghi kích thước phần đất cụ B chuyển nhượng là: Phía Đông giáp nhà anh Chu Văn T5 chiều dài 10,49m, phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C2, phía Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Văn G1, số tiền chuyển nhượng là 7000.000 đồng. Ông A đã thanh toán đủ tiền cho cụ B và cụ B đã giao đất và xây tường bao ngăn cách để gia đình ông A sử dụng từ năm 2006 đến nay. Kết quả đo đạc thực tế diện tích 67,2m^2 đất tranh chấp phù hợp với hiện trạng đất ông A và ông G1 đang sử dụng.

Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG có nguồn gốc là tài sản chung của cụ Phạm Lương T7 và cụ Phạm Thị B. Việc cụ B chuyển nhượng diện tích 67,2m^2 đất cho ông A là trong phần tài sản của cá nhân cụ, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng sở hữu khác; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ B không xác định vị trí đất ở, đất vườn nên cần xác định 67,2m^2 đất cụ chuyển nhượng cho ông A bao gồm cả đất ở và đất vườn.

Mặt khác, bà T2 thừa nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2013 giữa cụ Phạm Thị B và con gái là Phạm Thị T2 là hợp đồng giả cách để bà T2 đủ điều kiện vay vốn Ngân hàng nên Hợp đồng này không có giá trị pháp lý, không thể là căn cứ để UBND huyện TY, tỉnh BG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 ngày 25/4/2013 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG cho bà T2. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2017 bà Phạm Thị T2 tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông A diện tích 82,6m^2 đất thể hiện các đồng thừa kế của cụ Phạm Lương T7 biết và không phản đối việc cụ B

chuyển nhượng một phần đất cho ông A. Hiện nay gia đình ông G1 đang sử dụng một phần đất thuộc diện tích 67,2m^2 ông A nhận chuyển nhượng của cụ B và đã xây dựng công trình trên đất làm thay đổi hiện trạng diện tích.

Việc cụ B tặng cho bà T2 cả phần diện tích trước đó cụ đã chuyển nhượng cho ông A, trên đất đang tồn tại các công trình, tài sản của gia đình ông A, gia đình ông G1 là không đúng quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 của UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 25/4/2013 cho bà T2 là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, bản án cũng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (tức Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn) giữa cụ B và ông A ngày 12/12/2006 vô hiệu; buộc ông A tháo dỡ tài sản trả đất cho cụ B là không có căn cứ, không chỉ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích chính đáng của gia đình ông A mà còn ảnh hưởng đến gia đình ông G1, không thể thi hành án.

Do đó, sửa Quyết định Kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 05/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BG như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Toà án nhân dân tỉnh BG theo hướng:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A:

Giữ nguyên phần "Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại phố BX, thị trấn NN, giữa bà Phạm Thị B và bà Phạm Thị T2 do UBND thị trấn NN chứng thực số 008, quyển số 01CT/SCT/HĐCN ngày 03/4/2013 vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 25/4/2013 mang tên bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn A và cụ Phạm Thị B ngày 21/2/2007 (âm lịch) tức ngày 12/12/2006 (dương lịch).

- Buộc cụ Phạm Thị B phải làm thủ tục tách thửa, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã bán cho ông Nguyễn Văn A ngày 12/12/2006.

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:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A khởi kiện yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn A và cụ Phạm Thị B ngày 12/12/2006 có hiệu lực pháp luật; Buộc

cụ Phạm Thị B phải thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã bán cho gia đình ông ngày 12/12/2006; Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG giữa cụ Phạm Thị B và bà Phạm Thị T2 do UBND thị trấn NN chứng thực số 008, quyển số 01CT/SCT/HĐCN ngày 03/4/2013 là hợp đồng vô hiệu do giả tạo và trái pháp luật; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp cho bà Phạm Thị T2 ngày 21/4/2013 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T2 có yêu cầu độc lập: Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (tức Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn) giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn A ngày 12/12/2006 vô hiệu; Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp cho bà Phạm Thị T2 ngày 21/4/2013 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG hợp pháp; Buộc ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn G1, bà Đỗ Thị H1 tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại đất cho bà Phạm Thị T2.

Tòa án nhân dân tỉnh BG thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013, khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Tòa án sơ thẩm xác định về đối tượng khởi kiện, về thời hiệu khởi kiện, về tư cách đương sự đúng quy định pháp luật. Việc chứng minh, thu thập chứng cứ đã được thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định.

[3] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A, của bị đơn cụ Phạm Thị B, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phạm Thị T2, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G1 đều trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[4] Với các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập nêu trên của đương sự cần xác định nội dung quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản để trả đất". Tuy nhiên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/1019/DSST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện TY, tỉnh BG đã xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2013 giữa cụ Phạm Thị B và con gái là Phạm Thị T2 là hợp đồng giả tạo nên Tòa án sơ thẩm không xác định quan hệ tranh chấp đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B và bà T2 là đúng quy định. Các yêu cầu "giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu", "buộc ông Nguyễn Văn A tháo dỡ tài sản để trả đất" nằm trong quan hệ tranh chấp chính là tranh chấp Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc Tòa án sơ thẩm liệt kê các yêu cầu của đương sự "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuyên bố Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn A tháo dỡ tài sản để trả đất*" là không đảm bảo tính khái quát khi xác định quan hệ tranh chấp dân sự quy định tại Điều 69 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nội dung quan hệ tranh chấp "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

[5] Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m^2 tại phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG có nguồn gốc do vợ chồng cụ Phạm Thị B, cụ Phạm Lương T7 mua và sử dụng từ năm 1965. Cụ B và cụ T7 sinh được 05 người con gồm: Phạm Thị T2, Phạm Thị N2, Phạm Thị P1, Phạm Thị C1, Phạm Lương T4.

Cụ Phạm Lương T7 chết ngày 02/8/1987 không để lại di chúc.

Ngày 26/11/2003, hộ gia đình cụ B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDD) đối với diện tích 319,4m^2 (gồm 300m^2 đất ở và 19,4m^2 đất vườn) thuộc thửa số 18 nêu trên. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ hộ gia đình cụ B có cụ B là chủ hộ và hai con là Phạm Thị C1, Phạm Lương T4.

Ngày 12/12/2006, cụ Phạm Thị B lập "Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn" để chuyển nhượng một phần diện tích ở cuối thửa đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị V1. Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vườn không ghi cụ thể số diện tích đất chuyển nhượng nhưng có ghi các cạnh tiếp giáp: Phía Đông giáp nhà anh Chu Văn T5 chiều dài là 10m49; phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C2; phía Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Văn G1. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng. Ông A đã trả đủ 7.000.000 đồng và cụ B xây dựng tường bao ngăn cách giữa đất của gia đình cụ còn lại sau chuyển nhượng và giao phần đất đã bán cho ông A sử dụng.

Tháng 2/2007, ông A đã thuê người san lấp, cải tạo đất và đổi cho em trai là Nguyễn Văn G1 diện tích khoảng 50m^2 phần đất của cụ B để lấy 20m^2 của ông G1. Vợ chồng ông Nguyễn Văn G1, bà Đỗ Thu H1 thuê người đào đất xây dựng nhà bếp, chuồng trại và làm sân gạch.

Ngày 03/4/2013, cụ B lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 cho con gái là bà Phạm Thị T2

được UBND thị trấn NN chứng thực số 008, quyển số 01CT/SCT/HĐCN ngày 03/4/2013.

Ngày 21/4/2013, UBND huyện TY, tỉnh BG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO209820 đối với diện tích 319,4m^2 đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 04 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG cho bà Phạm Thị T2.

Tháng 9/2018 (không ghi ngày), bà Phạm Thị T2 lập Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị V1 diện tích 82,7m^2 gồm 63,3m^2 đất ở và 19,4m^2 đất CLN thuộc diện tích 319,4m^2 đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 04 tại Phố BX trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO209820 của UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 21/4/2013 đứng tên bà Phạm Thị T2. Hợp đồng có chứng thực của Chủ tịch UBND thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG.

[6] *Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (tức Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn) giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn A ngày 12/12/2006*.

[6.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2003 cấp cho hộ gia đình cụ Phạm Thị B đối với diện tích 319,4m^2 đất (Đất ở 300m^2, đất vườn 19,4m^2) nhưng Giấy biên nhận nhượng ngày 12/12/2006 không ghi cụ thể diện tích đất chuyển nhượng và xác định toàn bộ diện tích bà B bán cho ông A, bà V1 là đất vườn là không phù hợp với GCNQSDĐ cấp ngày 26/11/2003 chỉ có 19,4m^2 đất vườn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2003 cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có mình cụ B ký vào giấy chuyển nhượng là thiếu người đồng sở hữu. *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*Giấy biên nhận nhượng) không được công chứng, chứng thực, chưa đăng ký sang tên và nộp các loại lệ phí theo quy định tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy Giấy biên nhận nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trên có vi phạm về hình thức hợp đồng và chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục xác lập hợp đồng dân sự.

[6.2] Tuy nhiên, giao dịch giữa ông A và cụ B cũng đã được xác lập bằng văn bản; ông A đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch, trả đủ cho cụ B 7.000.0000 đồng; cụ B đã xây tường ngăn, bàn giao đất cho ông A sử dụng ổn định từ ngày 08/4/2007 đến nay. Do đó, ông A đề nghị công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 12/12/2006 giữa ông và cụ B là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

[6.3] *Về xác định diện tích đất tranh chấp:* Cụ B kháng cáo cho rằng cụ chỉ chuyển nhượng cho ông A đất vườn 19,4m^2. Tuy nhiên, cũng tại Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn thể hiện kích thước phần đất chuyển nhượng có các cạnh tiếp giáp: Phía Đông giáp nhà anh Chu Văn T5 chiều dài là 10m49; phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C2; phía Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Văn G1. Ngày

21/2/2007 âm lịch (tức ngày 8/4/2007 dương lịch) sau khi đo đạc cụ B đã bàn giao đất cho ông A và xây dựng tường bao ngăn cách giữa hai gia đình, hiện tường bao vẫn còn nguyên vẹn. Theo đó, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 9/2018 giữa bà T2 và ông A (sau đó bà T2 lại làm đơn hủy hợp đồng), các bên xác định diện tích 82,7m^2. Căn cứ vào ranh giới là các bức tường xây năm 2007, tứ cận đã được xác nhận tại Giấy biên nhận nhượng quyền sư dụng đất và tài sản trên đất vườn ngày 12/12/2006, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định tại chỗ và xác định diện tích đất tranh chấp là 67,2m^2 là đúng quy định. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/11/2003 đứng tên cụ Phạm Thị B gồm 300m^2 đất ở và 19,4m^2 đất vườn nên có đủ căn cứ xác định cụ B đã chuyển nhượng cho ông A, bà V1 19,4m^2 đất vườn và 47,8m^2 đất ở thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 04 nêu trên.

[6.4] Bị đơn là cụ Phạm Thị B và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn cho rằng toàn bộ diện tích 319,4m^2 đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 04 nêu trên là tài sản chung của cụ Phạm Thị B và cụ Phạm Lương T7; tại thời điểm cấp GCNQSDĐ ngày 26/11/2003 là cấp cho hộ gia đình cụ B gồm có 3 nhân khẩu gồm cụ Phạm Thị B (chủ hộ), Phạm Thị C1, Phạm Lương T4 nên cụ B không có quyền định đoạt về thửa đất trên.

Xét thấy: Nguồn gốc diện tích 319,4m^2 đất (Đất ở 300m^2, đất vườn 19,4m^2 hiện đang có tranh chấp một phần với ông A, bà V1 là của vợ chồng cụ Phạm Thị B, cụ Phạm Lương T7 (chết năm 1987) mua của vợ chồng bà T6, ông Q1 (đã chết) từ năm 1965. Các con của cụ B, cụ T7 đều sinh ra sau thời điểm cụ B, cụ T7 mua đất do đó, có căn cứ để xác định thửa đất trên là tài sản chung cua vợ chồng bà B, ông T7. Cụ T7 chết không để lại di chúc và đến thời điểm cụ B chuyển nhượng một phần đất cho ông A thì đã hết thời hiệu chia thừa kế nên phần tài sản của cụ T7 trong khối tài sản chung với cụ B là tài sản chung của các đồng thừa kế chưa chia. Phần tài sản của cụ B, cụ T7 trong tổng diện tích đất nêu trên tương đương 319,4m^2: 2 = 159,7m^2.

Theo Án lệ số 03/2016/AL của Tòa án nhân dân Tối cao thì cụ B có quyền định đoạt đối với phần tài sản của mình nên việc cụ B chuyển nhượng cho ông A 67,2m^2 đất thuộc thửa số 18 là nhỏ hơn phần tài sản thuộc quyền sở hữu, định đoạt của cụ là 159,7m^2. Do đó, việc cụ B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế của cụ T7.

[6.4] Mặt khác, mặc dù Giấy biên nhận nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vườn ngày 12/12/2006 không có các con cụ B cùng ký nhưng thực tế thì sau khi nhận đủ tiền, cụ B đã xây tường tách phần đất đã chuyển nhượng giao cho vợ chồng ông A, bà V1 sử dụng công khai từ ngày 08/4/2007. Ông A đã san lấp, cải tạo, thuê người đào toàn bộ đất cao mua của bà B để chuyển đất đi, trồng cây, xây tường, làm chuồng gà và đã đổi cho vợ chồng em trai là ông Nguyễn Văn G1, bà Đỗ Thu H1 diện tích khoảng 50m^2 phần đất nhận chuyển nhượng của cụ B để lấy 20m^2 của ông G1. Sau khi đổi đất thì vợ chồng ông G1,

bà H1 thuê người đào đất để hạ thấp xuống 10m so với mặt đường, xây dựng nhà bếp, chuồng trại chăn nuôi gia súc và làm sân gạch.

Quá trình vợ chồng ông A, vợ chồng ông G1 san lấp, cải tạo và xây dựng công trình trên đất thì cụ B và các con không tranh chấp. Thậm chí, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tháng 9/2018, bà Phạm Thị T2 cũng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hoàng Thị V1 diện tích 82,7m^2 gồm 63,3m^2 đất ở và 19,4m^2 đất CLN nằm trong diện tích 319,4m^2, thửa số 18, tờ bản đồ số 04 tại Phố BX trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO209820 của UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 21/4/2013 đứng tên bà Phạm Thị T2. Hợp đồng có chứng thực của Chủ tịch UBND thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG. Con trai cụ B là ông Phạm Lương T4 ký xác nhận giáp ranh tại sơ đồ diện tích đất bà T2 cam kết chuyển nhượng cho ông A. Những điều đó cho thấy bà T2 và các đồng thừa kế của cụ Phạm Lương T7 biết và không phản đối việc cụ B chuyển nhượng một phần đất cho ông A.

[6.4] Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B và ông A được xác lập không đúng trình tự, thủ tục theo pháp luật quy định, không được công chứng chứng thực nhưng giao dịch giữa cụ B và ông A cũng đã được xác lập bằng văn bản; ông A đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch, trả đủ cho cụ B 7.000.0000 đồng; cụ B đã xây tường ngăn, bàn giao đất cho ông A sử dụng ổn định từ ngày 08/4/2007 đến nay. Trong thời hạn quy định tại Điều 136, Điều 138, từ Điều 140 đến Điều 145 và Điều 146 Bộ luật dân sự 1995, điểm c.1 khoản 2 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao các con cụ B không khiếu nại, tranh chấp đối với "Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn" lập ngày 12/12/2006 giữa cụ B và ông A, không phản đối việc gia đình ông A, ông G1 đào đắp, cải tạo đất và trồng cây, xây dựng công trình trên đất. Các ông bà Phạm Thị N2, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị P1, bà Phạm Thị C1, ông Phạm Lương T4 biết việc cụ B chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông A và tiếp tục tiến hành các thủ tục để bà T2 hoàn thiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông A thể hiện qua việc thống nhất tặng cho bà Phạm Thị T2 quyền sử dụng đất để bà T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông A, bà V1.

Theo Án lệ số 55/2022/AL của Tòa án nhân dân tối cao thì Giấy biên nhận nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vườn ngày 12/12/2006 giữa cụ B và ông A, bà V1 đủ điều kiện được công nhận hiệu lực của giao dịch.

[7] Việc Tòa án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với cụ B ngày 12/12/2006 vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên tham gia giao dịch, không thể thi hành án nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện

kiểm sát nhân dân tỉnh BG và kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A, kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G1; công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (tức Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn) giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn A ngày 12/12/2006;

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/12/2006 có hiệu lực nên phần nội dung của bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phù hợp nên không có hiệu lực pháp luật. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn cụ Phạm Thị B về việc cụ không phải trả cho ông A 1.612.800 đồng giá trị thiệt hại và không phải trả ông A, bà V1 120.000.000 đồng công sức tôn tạo đất.

[7] *Xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp cho bà Phạm Thị T2 ngày 21/4/2013 đối với 319,4m^2 đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 04 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG*:

[7.1] Thời điểm UBND thị trấn NN chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B và các đồng thừa kế cho bà Phạm Thị T2 được UBND thị trấn NN chứng thực ngày 03/4/2013 và thời điểm bà T2 được UBND huyện TY, tỉnh BG cấp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO209820 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn) giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn A ngày 12/12/2006 đã được thực hiện trong thực tế. Cụ B đã nhận đủ tiền và giao một phần thửa đất cho vợ chồng ông A sử dụng từ năm 2006 nhưng không cung cấp thông tin cho cơ quan có thẩm quyền; trên đất vẫn đang tồn tại các công trình và cây cối của gia đình ông A, ông G1 nhưng UBND thị trấn NN không thẩm định, xem xét thực trạng sử dụng đất, lấy ý kiến của khu dân cư là vi phạm quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông A, ông G1.

[7.2] Mặt khác, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DSST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện TY, tỉnh BG đã xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2013 giữa cụ Phạm Thị B và con gái là Phạm Thị T2 là hợp đồng giả tạo để bà T2 đủ điều kiện vay vốn Ngân hàng. UBND huyện TY, tỉnh BG đã căn cứ hợp đồng giả tạo này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 ngày 25/4/2013 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG cho bà T2 là không đúng quy định của pháp luật. Tòa án sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 25/4/2013 mang tên bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG là có căn cứ. Do

đó, giữ nguyên phần phân tích và quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 UBND huyện TY đã cấp cho bà T2 của Bản án sơ thẩm.

[8] *Đối với yêu cầu buộc cụ Phạm Thị B phải thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 67,2m^2 đất và tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng của nguyên đơn*:

Ngày 14/7/2022, Văn phòng đăng ký đất đai huyện TY, tỉnh BG có quan điểm đối với diện tích chuyển nhượng 67,2m^2 đất thì ông A muốn hợp thửa phải có cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất của ông A đã được công nhận quyền sử dụng đất. Thấy rằng, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/12/2006 giữa cụ Phạm Thị B với ông Nguyễn Văn A; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ cụ B, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông A, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2020 và qua phân tích nêu trên xác định diện tích 67,2m^2 đất cụ B chuyển nhượng cho ông A bao gồm cả đất ở và đất vườn; thửa đất có diện tích 156,3m^2 đã được công nhận quyền sử dụng đất của hộ ông A có mục đích sử dụng là đất ở, đất vườn và liền kề với diện tích đất đang tranh chấp. Do vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A về việc buộc cụ Phạm Thị B phải thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 67,2m^2 đất và tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng cho ông A theo quy định tại Điều 500, 501,502, 503 BLDS 2015; các Điều 167, 168, 169 Luật đất đai 2013 là có cơ sở chấp nhận.

[9] *Đối với các yêu cầu độc lập và kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T2*:

Như đã phân tích, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn A và cụ Phạm Thị B ngày 12/12/2006 có hiệu lực pháp luật nên các yêu cầu của bà Phạm Thị T2 về: tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (tức Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn) giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn A ngày 12/12/2006 vô hiệu; công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp cho bà Phạm Thị T2 ngày 21/4/2013 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG hợp pháp; Buộc ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn G1, bà Đỗ Thị H1 tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại đất cho bà Phạm Thị T2 là không có cơ sở chấp nhận.

[10] Tuy bản án sơ thẩm có nhiều sai sót nhưng đã thu thập đầy đủ chứng cứ, đã tiến hành thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đúng quy định, những thiếu sót trên là do việc bản án sơ thẩm nhận định đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật có sai lầm. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là cụ Phạm Thị B, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phạm Thị T2; chấp nhận nội dung sửa đổi bổ sung Kháng nghị của Kiểm sát viên tham gia

phiên tòa đối với Quyết định Kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 05/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BG; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A, của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G1; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là cụ Phạm Thị B về việc buộc Bà B phải trả cho ông A 1.612.800 đồng giá trị thiệt hại. Bà B phải trả ông A, bà V1 120.000.000 đồng công sức tôn tạo; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích nêu trên.

[11] Chi phí xem xét thẩm định, định giá:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn A không phải chịu chi phí định giá tài sản;

Cụ Phạm Thị B phải chịu 900.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản.

Yêu cầu độc lập không được chấp nhận nên bà Phạm Thị T2 phải chịu 6.600.000 đồng tiền chi phí thẩm định đo đạc bằng máy thửa đất tranh chấp.

Ông Nguyễn Văn A đã nộp 7.500.000 đồng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản nên buộc cụ B phải trả cho ông A 900.000 đồng; buộc bà T2 phải trả cho ông A 6.000.000 đồng.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

- Bị đơn là cụ Phạm Thị B là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn án phí nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 01 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Bà Phạm Thị T2 phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà T2 đã nộp tại Biên lai số AA/2018/0006398 ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TY, tỉnh BG.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm (Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội):

Kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G1 không phải chịu phí dân sự phúc thẩm.

Kháng cáo được chấp nhận một phần nên cụ Phạm Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phạm Thị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà T2 đã nộp tại biên lai thu số 0000542 ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh BG.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận phần kháng cáo của bị đơn là cụ Phạm Thị B, của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Phạm Thị T2 về việc yêu cầu tuyên bố Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn A lập ngày 12/12/2006 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/4/2013 mang tên bà Phạm Thị T2.

2. Chấp nhận Kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 05/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BG và nội dung thay đổi một phần kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A, của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G1; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn cụ B về việc buộc Bà B phải trả cho ông A 1.612.800 đồng giá trị thiệt hại. Bà B phải trả ông A, bà V1 120.000.000 đồng công sức tôn tạo; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh BG như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoan 1 Điều 37; Điều 157; Điều 158, Điều 164, Điều 165, 217 khoản 1 và 3 Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 123, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 167, Điều 168, Điều 169 Luật đất đai 2013; Điều 32 Luật tố tụng hành chinh; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH 14 ngày 30/12/016 của Úy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miền, giam, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

2.1. Chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO209820 do UBND huyện TY, tỉnh BG cấp ngày 25/4/2013 mang tên bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04, diện tích 319,4m^2 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG;

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (tức Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vườn) lập ngày 21/2/2007 (âm lịch) tức ngày 12/12/2006 (dương lịch) giữa cụ Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn A có hiệu lực pháp luật.

- Buộc cụ Phạm Thị B phải tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 67,2m^2 (gồm 47,8m^2 đất ở và 19,4m^2 đất CLN) thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04 tại Phố BX, thị trấn

NN, huyện TY, tỉnh BG theo sơ đồ đo đạc thực tế thể hiện bởi các điểm T, R, Q, P, B1, A1, Z, Y, X, Ư, V, U *(Có sơ đồ kèm theo).*

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T2 về việc: Buộc ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn G1, bà Đỗ Thị H1 tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại bà Phạm Thị T2 phần đất ông Nguyễn Văn A đã lấn chiếm 82,7m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 4 tại Phố BX, thị trấn NN, huyện TY, tỉnh BG.

2.3. Về chi phí thẩm định, định giá:

Ông Nguyễn Văn A không phải chịu chi phí định giá tài sản;

Cụ Phạm Thị B phải chịu 900.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản.

Bà Phạm Thị T2 phải chịu 6.600.000 đồng tiền chi phí thẩm định đo đạc bằng máy thửa đất tranh chấp.

Ông Nguyễn Văn A đã nộp 7.500.000 đồng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản nên buộc cụ B phải trả cho ông A 900.000 đồng; buộc bà T2 phải trả cho ông A 6.000.000 đồng.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn là cụ Phạm Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị T2 phải chịu 300.000 đồng không giá ngạch và 300.000 đồng có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền 5.000.0000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0006398 ngày 07/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TY, tỉnh BG. Bà Phạm Thị T2 được hoàn trả số tiền chênh lệch 4.400.000 đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G1 không phải chịu phí dân sự phúc thẩm.

Cụ Phạm Thị B được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

Bà Phạm Thị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà T2 đã nộp tại biên lai thu số 0000542 ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh BG.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Xuân Trọng **Hoàng Thị Bích Hải** **Lê Thị Mai**