

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 29/2022/DS - PT.

Ngày 15 tháng 6 năm 2022

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Hương;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang;

Ông Nguyễn Việt Tiến;

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2022 và ngày 15 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2022/TLPT - DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2022/QĐPT - DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đỗ Văn T1, sinh năm 1972 và chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1982. Cùng địa chỉ: Khu X, xã H, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T3 và ông Vũ Tiến B - Luật sư Văn phòng luật sư Q - Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ. Địa chỉ: Số 1061, đường H, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Anh T1, chị T2, chị T3 có mặt, ông B vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khu Bắc Tiến 1, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ (Có mặt).

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

+ Chị Hoàng Thị Bích T4, sinh năm 1971 (Trước đây là vợ ông V, nhưng đã ly hôn theo quyết định tại bản án số: 07/2006/DSST ngày 27/4/2006 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ).

+ Anh Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1993 (là con ông V và bà T4). Cùng địa chỉ: Khu Xuân Tân, xã L, huyện Y, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T và anh S (theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2021) là ông Tạ Gia L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số nhà 169, tổ 6B, phố H, khu T, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt)

+ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ: Ông Bùi Ngọc H - chức vụ: Phó phòng Tài nguyên & Môi trường huyện C, tỉnh Phú Thọ (Theo văn bản ủy quyền số: 1904/GUQ-UBND ngày 27/9/2021). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

+ Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Hồng Đ - chức vụ: Chủ tịch. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu Trung Tiến 2, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Người kháng cáo: Anh Đỗ Văn T1 và chị Nguyễn Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 10 năm 2020, tại bản tự khai; quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa, Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng có quan điểm trình bày:

Năm 2017, Ông Nguyễn Đình V thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị một phần thửa đất số: 121, tờ bản đồ số 01; tại khu 1 (nay là khu Bắc Tiến 1) xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ thuộc quyền sử dụng của ông V chiều rộng 5 mét, chiều dài 25 mét, tổng diện tích 125 m²; số tiền hai bên thỏa thuận là 610.000.000đồng. Ngày 10/8/2017 vợ chồng anh chị đã giao cho ông V số tiền 460.000.000đồng; đến ngày 25/8/2017, vợ chồng anh chị đã thanh toán số tiền 150.000.000đồng; ông V đã viết giấy nhận đủ số tiền này.

Ngày 15/9/2017, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản và đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất; ngày 01/11/2017 Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên. Tuy nhiên, sau đó ông V vi phạm pháp luật, bị xử phạt tù giam nên không thể hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Năm 2020, ông V chấp hành xong hình phạt tù, được về địa phương xã P thì vợ chồng anh chị tiếp tục đề nghị Ủy ban nhân dân xã P hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên để đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị thì bà T4 là vợ của ông V trước đây, nhưng đã ly hôn năm 2006 đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do thửa đất đó cấp cho vợ chồng anh chị trong thời gian anh chị là vợ chồng. Vì vậy, đó là tài sản chung của vợ chồng nên Ủy ban nhân dân huyện C dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng: Chị T4 trình bày, thửa đất này đã cấp cho hộ gia đình ông V tại thời điểm năm 2001 gồm có ông V, chị và cháu Sơn như chị T4 trình bày là không có căn cứ bởi vì: Năm 2006, khi Tòa án huyện C giải quyết ly hôn giữa bà T4 và ông V, bà T4 đã trình bày vợ chồng không có tài sản này; trong khi đó, thửa đất này có nguồn gốc của ông cha ông V để lại cho riêng ông V, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, bà T4 và anh S không có hộ khẩu cư trú cùng ông V tại xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ, nên thửa đất này là tài sản riêng của ông V, không liên quan đến chị T4 và cháu Sơn. Vì vậy, đề nghị Tòa án không công nhận tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này của chị T4; anh S và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị và ông V ngày 01/11/2017, đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực là hợp đồng hợp pháp để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng Anh T1, chị T2.

Tại bản tự khai ngày 14/12/2020; quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa, bị đơn Ông Nguyễn Đình V trình bày: Ông thừa nhận Tháng 8/2017, giữa ông và vợ chồng Anh T1, chị T2 có thỏa thuận với nhau và đã thống nhất, ông chuyển nhượng cho vợ chồng Anh T1, chị T2 125m² đất thổ cư, (trong đó có 100m² đất ở và 25m² đất vườn) thuộc một phần thửa đất số: 121, tờ bản đồ số 01; tại khu 1, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ như anh chị đã trình bày; giá trị 610.000.000đồng là đúng; đến ngày 25/8/2017, ông đã nhận đủ số tiền này của vợ chồng Anh T1, chị T2 và ông đã viết giấy biên nhận đủ số tiền này.

Ngày 15/9/2017, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 01/11/2017, Ủy ban nhân dân xã P đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc thửa đất: Ông V cho rằng, thửa đất đó của ông nội là cụ Nguyễn Bá Siu, cụ Siu chết ngày 06/5/1993 và cụ Trịnh Thị Thắm để lại. Sau khi cụ Siu chết năm 1993 thì ông về ở và quản lý nhà và đất này từ năm 1993. Đến năm 1999, theo chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của địa phương, ông đã tự kê khai, đến năm 2001 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông là chủ hộ.

Năm 2006 vợ chồng ông ly hôn nhưng khi đó ông đang phải chấp hành hình phạt tù nên không giải quyết thửa đất này. Nhưng sau khi lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng Anh T1, chị T2 thì bà T4 có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp nên không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Anh T1, chị T2 được.

Nay vợ chồng Anh T1, chị T2 khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 24/02/2020; quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Tạ Gia L là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Bích T4 và anh Nguyễn Ngọc S có quan điểm trình bày:

Năm 1991, chị T4 và ông V kết hôn, sau đó chị T4 và ông V được ông bà nội là ông Sửu, bà Thắm cho về ở cùng tại thửa đất nêu trên; đến năm 2001, vợ chồng chị T4 được Ủy ban nhân dân huyện Sông Thao, tỉnh Vĩnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tên chủ hộ gia đình là Ông Nguyễn Đình V; trong khi tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị và ông V còn là vợ chồng và hộ gia đình ông V gồm có ông V, chị T4 và con chung là cháu Sơn.

Năm 2006, chị T4 và ông V ly hôn được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ giải quyết, nhưng ông V đang đi chấp hành án phạt tù nên bản án không giải quyết tài sản là ngôi nhà và thửa đất, nên đến nay nhà và đất này vẫn là tài sản chung của hộ gia đình chị. Nên ông V tự ý chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất này cho vợ chồng Anh T1, chị T2 chị T4 và cháu Sơn không được biết, đã ảnh hưởng đến quyền sử dụng tài sản của chị T4 và cháu Sơn. Vì vậy, chị đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và vợ chồng Anh T1, chị T2 là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho chị T4 và cháu Sơn.

Tại bản tự khai ngày 27/9/2021, Ông Bùi Ngọc H. Chức vụ: Phó phòng Tài Nguyên & Môi trường huyện C, tỉnh Phú Thọ là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ có quan điểm trình bày: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp giữa vợ chồng Anh T1, chị T2 và ông V có nguồn gốc là của ông cha của ông V để lại được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ cấp cho hộ Ông Nguyễn Đình V, gồm có các thành viên trong hộ gồm ông V, bà T4 và anh S. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 20/8/2021, Ông Mai Hồng Đ- chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P có quan điểm trình bày: Ngày 01/11/2017, Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ nhận được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01, tại khu 1, xã P, diện tích 125m² giữa Ông Nguyễn Đình V và vợ chồng anh Đỗ Văn T1, chị Nguyễn Thị T2. Sau đó Ủy ban nhân dân xã đã chứng thực hợp đồng này.

Ngày 18/4/2018, Ủy ban nhân dân xã P nhận được đơn của chị Hoàng Thị Bích T4 đề nghị dừng thực hiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và vợ chồng Anh T1, chị T2 nên Ủy ban nhân dân xã P đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Anh T1, chị T2 để các bên giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Anh T1, chị T2 đối với ông V thì Ủy ban nhân dân xã P đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa các bên theo quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt khi xét xử vụ án.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ Điều 122, khoản 1, 3, 4 Điều 131; Điều 407; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165

của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án và Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 125m² đất thổ cư (100m² đất ở và 25m² đất cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01, tại khu Bắc Tiến 1, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ giữa Ông Nguyễn Đình V và vợ chồng anh Đỗ Văn T1 và chị Nguyễn Thị T2 lập ngày 15/9/2017 là vô hiệu (có sơ đồ đo hiện trạng diện tích đất chuyển nhượng kèm theo).

Buộc Ông Nguyễn Đình V phải trả lại cho vợ chồng anh Đỗ Văn T1 và chị Nguyễn Thị T2 số tiền đã nhận là 610.000.000đ (Sáu trăm mười triệu đồng).

2. *Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại:* Buộc Ông Nguyễn Đình V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho vợ chồng anh Đỗ Văn T1 và chị Nguyễn Thị T2 số tiền 490.000.000đ (Bốn trăm chín mươi triệu đồng).

Tổng cộng, ông V phải trả cho vợ chồng Anh T1, chị T2 số tiền 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng).

3. Buộc vợ chồng anh Đỗ Văn T1 và chị Nguyễn Thị T2 phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đăng ký vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00901/QSĐĐ của Ủy ban nhân dân huyện Sông Thao, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/3/2001 cho hộ Ông Nguyễn Đình V.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và các vấn đề khác.

Kháng cáo: Ngày 07/12/2021, chị T2 và Anh T1 gửi đơn kháng cáo đề ngày 06/12/2021 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng: Ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ Âu và cụ Hợi đều còn sống, đều biết việc này. Đến năm 2006, khi ông V và bà T4 ly hôn hai bên đã xác định không có tài sản chung; Năm 2017, khi ông bà và ông V lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 125m² đất, hai bên tự nguyện không bị ép buộc, hợp đồng được lập theo mẫu, có chứng thực của UBND xã, ông V là chủ sử dụng có cam kết là tài sản riêng, ông bà đã giao đủ số tiền cho ông V. Do đó, ông bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Thứ nhất, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T2, buộc ông V phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 125m² đất thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01, tại khu Bắc Tiến 1, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Thứ hai, không chấp nhận bà T4 và anh S tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa Anh T1, chị T2 giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn

luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, đại diện viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà T2, ông T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 25/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng chấp nhận kháng cáo. Về án phí: Đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của chị T2, Anh T1 trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung Kháng cáo của chị T2 và Anh T1 không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Nhận thấy:

Theo yêu cầu khởi kiện: Anh T1, chị T2 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị với ông V. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm chị T4, cháu Sơn và ông Lương là người đại diện theo ủy quyền đề nghị không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vinh với Anh T1 chị T2 đối với 125m² đất thuộc một phần thửa đất số: 121, tờ bản đồ số 01, tại khu Bắc Tiến 1, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Vì cho rằng anh Vinh tự ý chuyển nhượng tài sản là của hộ gia đình, khi chuyển nhượng chị và cháu Sơn không được biết đã ảnh hưởng đến quyền sử dụng tài sản của chị T4, cháu Sơn. Ngoài ra, chị T4 và cháu Sơn xuất trình 01 bản phô tô ghi di chúc tài sản và trình bày do cụ Nguyễn Đình Ân và cụ Nguyễn Thị Hợi là bố, mẹ đẻ ông V viết năm 2006, nội dung giao lại khu đất và nhà cửa cho cháu nội là Nguyễn Ngọc S (con ông V). Về phía Anh T1, chị T2 và chị T3, ông B là đại diện theo ủy quyền không nhất trí vì cho rằng thửa đất này là tài sản riêng của ông V; tại tòa án cấp sơ thẩm phía ông V không đồng ý chuyển nhượng đất và đề nghị giải quyết theo pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm xét xử ngày 25/5/2022 ông V đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, hội đồng xét xử đã tạm ngưng phiên tòa để các bên có thời gian trao đổi thỏa thuận. Đến ngày 15/6/2022 ông V lại đề nghị giữ y án sơ thẩm. Xét thấy:

[2.1]. Đây là tranh chấp về “ *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đã ký giữa vợ chồng chị T2, Anh T1 với anh Vinh đối với 125m² đất thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01, tại khu Bắc Tiến 1, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Do vậy, hội đồng xét xử chỉ xem xét đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để xác định thửa đất số: 121, số tờ bản đồ 1, diện tích 826 m² (trong đó có 400 m² đất ở, 426 m² đất vườn) ngày 15/3/2001 đã được UBND huyện Sông Thao (nay là huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S648056 ghi hộ Ông Nguyễn Đình V. Đến nay chưa có quyết định hủy bỏ, thu hồi. Do vậy, theo quy định luật đất đai thì đây là chứng thư pháp lý để Nhà nước

xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến thời điểm ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là hợp pháp.

Về nguồn gốc của thửa đất, tại tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm ông V, và đại diện theo ủy quyền của chị T4 đều thừa nhận nguồn gốc là của ông cha ông V, ông V đã kê khai được công nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết Tòa án hai cấp đã yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, nhưng hết thời gian yêu cầu, Ủy ban nhân dân huyện C không cung cấp được. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy tại thời điểm anh Vinh kê khai công nhận quyền sử dụng đất đất thì cháu Sơn mới khoảng 8 tuổi. Tại văn bản trả lời của UBND huyện C (BL 155) xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông V không có cháu Sơn. Như vậy, cháu Sơn không phải là một trong chủ thể trong hộ gia đình ông V được công nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001 đối với thửa đất này.

Đối với chị Hoàng Thị Thủy, vào thời điểm công nhận quyền sử dụng đất vẫn là vợ của ông V, mặc dù Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính đang lưu trữ tại trang số 65, quyển số 06 xác định thửa đất trên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng gồm ông V, bà T4, bên cạnh đó tại cấp phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của chị T4 nộp bổ sung một số phiếu thu Thuế đối với thửa đất này và cho rằng thu thuế đất do bà T4 và ông V nộp. Tuy nhiên, như phân tích trên cho thấy nguồn gốc đất là của cha ông của ông V đến nay được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, do vậy chị T4 không có quyền sử dụng đối với thửa đất này. Mặt khác khi ông V và bà T4 ly hôn vào năm 2006 tại bản án hôn nhân và gia đình số: 07 ngày 27/4/2006 đã có hiệu lực pháp luật bà T4, ông V xác định không có tài sản chung đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy cho thấy, tại thời điểm ly hôn bà T4 không thừa nhận (hoặc từ chối) thửa đất và tài sản trên đất này là của chung hai vợ chồng. Mặt khác, trên thực tế anh Vinh đã hai lần thực hiện việc chuyển nhượng cho anh Lâm vào năm 2009, chị Hiền vào năm 2013, đều do một mình anh Vinh thực hiện việc ký chuyển nhượng chị T4, anh S và các hàng thừa kế cũng không ai có ý kiến gì. Do vậy, đến nay chị T4 cho rằng thửa đất này có cả quyền sử dụng chung của chị là không có cơ sở.

- Về bản di chúc tài sản ghi năm 2006 do bà T4 và anh S xuất trình chỉ ghi đất thổ cư diện tích 826, không ghi rõ thửa đất, tờ bản đồ, địa chỉ ở đâu, không có nhân chứng hay xác nhận của UBND xã hoặc công chứng. Xét thấy, thời điểm ghi trên di chúc sau khi Ông Nguyễn Đình V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/3/2001 đối với thửa đất có diện tích 826m², mặt khác đây là vụ án tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nên Hội đồng xét xử không đánh giá về tính hợp pháp của di chúc này. Nếu có căn cứ để khởi kiện phát sinh tranh chấp chia thừa kế đối với thửa đất thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông V được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng Anh T1, chị T2 ngày 15/9/2017 đã ảnh hưởng đến quyền lợi được hưởng di sản thừa kế của các con cụ Sửu và cụ Thắm nên không thể công nhận tính hợp pháp của hợp đồng này được là vượt quá phạm vi giải quyết. Xét thấy, theo quy định luật đất đai thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp. Như vậy, khi được cấp đất vào năm 2001 ông V chưa bị một cơ quan chức năng nào thu hồi, hủy bỏ nên ông V có quyền chuyển nhượng đối với tài sản này. Như phân tích ở trên, quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của ông V nên một mình ông V có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2017 thì chị T2, Anh T1 (bên nhận chuyển nhượng) là người ngay tình vì thực tế hiện nay khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị T2, Anh T1 chỉ cần xác định ai là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định và các điều kiện khác để có thể nhận chuyển nhượng hay không mà không cần phải điều tra, xác định nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng là của ai, có phải di sản thừa kế hay không vì thửa đất này đã được nhà nước Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

[2.2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xác định được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vinh với vợ chồng anh Thắng chị Thanh có chứng thực của chủ tịch UBND xã, có đơn đăng ký biến động quyền sử dụng đất, đơn đề nghị tách thửa, cam kết tài sản riêng đều có chữ ký của ông V. Bên cạnh đó, bản thân ông V thừa nhận ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 125m² đất cho ông bà Thanh Thắng và cũng đã nhận đủ số tiền 610.000.000đ chuyển nhượng. Như vậy, cho thấy việc ông V chuyển nhượng phần diện tích đất 125m² là tự nguyện, không bị ép buộc và hình thức, nội dung của hợp đồng đã đủ điều kiện theo quy định pháp luật. Từ những phân tích tại mục [2.1] trên thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 25/9/2017, được UBND xã P chứng thực ngày 01/11/2017 giữa bên chuyển nhượng Ông Nguyễn Đình V và bên nhận chuyển nhượng: anh Đỗ Văn T1, chị Nguyễn Thị T2 đối với đối tượng chuyển nhượng là 01 phần quyền sử dụng đất có diện tích đất 125 m², tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: khu Bắc Tiến 1, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ và tài sản trên đất là đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông T1, bà T2 là có cơ sở chấp nhận nên cần sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ.

[3] Đối với ngôi nhà có một phần diện tích nằm phần đất ông V đã bán cho anh T1 chị T2 trên thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01. Căn cứ vào kết quả định giá của hội đồng định giá có trị giá 9.000.000,đ. Tại phiên tòa ông V thừa nhận hiện không ai ở trên ngôi nhà đó. Xét thấy tại phiên tòa Anh T1 chị T2 đề nghị được tháo dỡ và thanh toán toàn bộ giá trị cho anh Vinh. Đây là sự tự nguyện, cần được ghi nhận. Cần buộc ông V có nghĩa vụ tháo dỡ.

[4]. Đối với nội dung kháng cáo không chấp nhận bà T4 và anh S tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, quá trình giải quyết anh S

và bà T4 cho rằng quyền lợi của mình bị ảnh hưởng nên đề nghị được xem xét nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vào tham gia tố tụng là đúng quy định. Do vậy, kháng cáo về nội dung này của Anh T1, chị T2 không được chấp nhận.

[5]. Các nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Về chi phí tố tụng và án phí: Tại cấp phúc thẩm phía nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.000.000đ do nguyên đơn đã nộp, cần được xác nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chi án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên chị T2, Anh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của anh Đỗ Văn T1 và chị Nguyễn Thị T2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ Điều 117, Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 luật đất đai 2013, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án và Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 125m² đất thổ cư (100m² đất ở và 25m² đất cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số: 121, tờ bản đồ số 01, tại khu Bắc Tiến 1, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ giữa Ông Nguyễn Đình V và vợ chồng anh Đỗ Văn T1 và chị Nguyễn Thị T2 chứng thực ngày 01/11/2017 (Diện tích đất có sơ đồ đo hiện trạng diện tích đất chuyển nhượng kèm theo).

2. Ghi nhận anh Đỗ Văn T1 và chị Nguyễn Thị T2 tự nguyện thanh toán cho Ông Nguyễn Đình V số tiền 9.000.000,đ là trị giá ngôi nhà có một phần nằm trên thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01, tại khu Bắc Tiến 1, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Buộc ông V phải có nghĩa vụ tháo dỡ ngôi nhà này.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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.

3. Xác nhận anh Đỗ Văn T1, chị Nguyễn Thị T2 đã nộp và xin chịu số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Buộc Ông Nguyễn Đình V phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch. Hoàn lại cho anh Đỗ Văn T1 và chị Nguyễn Thị T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0003823 ngày 16/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Phú Thọ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đỗ Văn T1 và chị Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho anh Đỗ Văn T1 và chị Nguyễn Thị T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0007738 ngày 07/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện C;
- TAND huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thùy Hương