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: 628/2024/DS-PT
Ngày 23 -12 -2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

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 Phan Thị Vân Hương.

Các Thẩm phán : Ông Võ Hồng Sơn;

Ông Nguyễn Tất Nam.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Long, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Lê Thị Thu Hà, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng12 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 534/2024/TLPT-DSngày tháng năm về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13732/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1971;

2.2. Bà Lê Thị S, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H.

Ông Hoàng Văn C ủy quyền cho bà Lê Thị S đại diện (văn bản ủy quyền ngày 29/02/2024.

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

3.1. Bà Đồng Thị P, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H, chấp hành viên (văn bản ủy quyền ngày 29/11/2023.

Địa chỉ trụ sở : Tổ dân phố số A, thị trấn A, huyện S, tỉnh H.

3.3. Bà Vi Thị K, sinh năm 1951 (vợ ông D);

3.4. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982 (con ông D);

3.5. Chị Hoàng Thị T, sinh năm 1982 (vợ anh Đ);

3.6. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1985 (con ông D);

3.7. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1988 (con ông D).

3.8. Anh Nguyễn Văn C1, sinh năm 1992 (con ông D);

3.3 đến 3.8: Đều cùng địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H; đều ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D (văn bản ủy quyền ngày 04/3/2024).

3.9. Chị Hoàng Thị Hồng H1, sinh năm 1990 (con ông C, bà S).

3.10. Chị Hoàng Thị Mỹ H2, sinh năm 1992 (con ông C, bà S).

3.11. Anh Hoàng Công H3, sinh năm 2000 (con ông C, bà S).

3.9 đến 3.11: Đều ủy quyền cho bà Lê Thị S đại diện (văn bản ủy quyền ngày 03/8/2024).

3.12. Anh Lưu Văn Đ1, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H.

3.13. Ủy ban nhân dân xã C, huyện S, tỉnh H.

Người đại diện: Ông Hoàng Văn Q, Công chức Địa chính - Nông nghiệp - Xây dựng đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2024.

Địa chỉ: T Ủy ban nhân dân xã C, huyện S, tỉnh H

Phiên tòa phúc thẩm có mặt ông Lê Văn D1, bà Lê Thị S, bà Đồng Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D có nội dung:

Ngày 31/3/2008 ông và ông Hoàng Văn C ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Hợp đồng thứ nhất: Ông C chuyển nhượng cho ông D 200m^2 đất ở tại số thửa 00, tờ bản đồ 00 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSD*) số Q011495 ngày 01/7/2001 mang tên hộ ông Hoàng Văn C (nay là thửa đất số 323, tờ bản đồ số 11), địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H; giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Hợp đồng thứ hai: Ông C chuyển nhượng cho ông D 02 thửa đất nông nghiệp: thửa số 38 tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11), thửa 57 tờ bản đồ 7 (nay là thửa đất số 258, tờ bản đồ số 11) đã được UBND huyện S cấp GCNQSD đất số P000679 ngày 16/9/1999 mang tên hộ ông Hoàng Văn C mỗi thửa diện tích 360m^2, địa chỉ các thửa đất đều tại thôn T, xã C, huyện S giá chuyển nhượng 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện S, tỉnh H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không có công chứng, chứng thực nhưng ông đã thanh toán cho ông C đủ 84.000.000đồng, ông C đã bàn giao ngay đất cho gia đình ông D quản lý, sử dụng sau khi ông thanh toán xong, ông đã xây dựng nhà ở, công trình phụ, trồng cây trên đất thổ cư từ năm 2009, trên các thửa đất nông nghiệp ông trồng cây hàng năm từ năm 2008, hiện tại là cây ăn quả, giữa gia đình ông và gia đình ông C đều tự nguyện thực hiện 02 hợp đồng nêu trên.

Về quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đều ghi, ông D có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền nhưng sự thật hai bên thỏa thuận ông C phải đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đến nay ông C vẫn không thực hiện nghĩa vụ đăng ký nên chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông được. Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của 02 hợp đồng nêu trên, trường hợp Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ mà diện tích đất ông nhận chuyển nhượng tăng hoặc giảm so với diện tích ghi trong hợp đồng thì đề nghị Tòa án công nhận theo diện tích do Tòa án thẩm định. Trường hợp Tòa án không công nhận hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông C (hợp đồng vô hiệu) thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông C phải trả ông số tiền đã nhận và tiền chênh lệch phát sinh theo giá trị thửa đất tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án.

Việc bà P yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng của ông D với ông C vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông D không đồng ý.

Chứng cứ ông D đưa ra để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện có: Hợp đồng chuyển nhượng 200m^2 đất ở tại thửa 00, tờ bản đồ số 00; Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 38 tờ bản đồ số 9, thửa 57 tờ bản đồ 7 mỗi thửa 360m^2 tại thôn T, C, S.

Ông Hoàng Văn C trình bày:

Ông C thừa nhận ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng cho ông D 200m^2 đất ở và 720m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 38 tờ bản đồ số 9, thửa 57 tờ bản đồ 7 mỗi thửa 360m^2, ông D đã thanh toán đủ tiền, ông C đã bàn giao đất cho gia đình ông

D quản lý, sử dụng, ông C có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền như ông D khai là đúng. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Doanh gia Đ2 ông đã cùng thống nhất đồng ý chuyển nhượng, tiền chuyển nhượng ông D trả được sử dụng chung cho gia đình. Ông đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà P.

Bà Lê Thị S trình bày:

Năm 1990 hộ gia đình bà được chia 05 suất đất nông nghiệp cho ông C, cụ Ngọc Thị T1 (là mẹ ông C sinh năm 1932, đã chết năm 2010), bà S, chị H1, chị H2. Anh H3 sinh sau thời điểm nhà nước chia ruộng nên không được chia. Ngày 16/9/1999,Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện S cấp GCNQSDĐ số P000679 (đất nông nghiệp) mang tên hộ ông Hoàng Văn C. GCNQSDĐ cấp chung cho hộ gia đình, không xác định ai được sử dụng riêng thửa nào.

- Đất thổ cư 516m^2 được UBND huyện S cấp GCNQSD số Q011495 ngày 01/7/2001, tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ hộ gia đình bà có các thành viên gồm: Cụ T1, ông C, bà S, chị H1, chị H2, anh H3.

Ngày 31/3/2008 ông C ký 02 hợp đồng chuyển nhượng cho ông D thửa số 57, tờ bản đồ số 7 và thửa số 38, tờ bản đồ số 9, mỗi thửa 360m^2, và 200m^2 đất thổ cư. Các Hợp đồng chỉ có một mình ông C ký nhưng bà và các thành viên khác trong gia đình đều đồng ý và đã bàn giao cho ông D 02 thửa đất nông nghiệp, diện tích đất thổ cư để ông D quản lý, sử dụng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định, diện tích đất gia đình bà chuyển nhượng cho ông D tăng so với diện tích ghi trong hợp đồng ngày 31/3/2008 là vì khi bàn giao đất cho ông D các bên chỉ đo ước lượng nên không chính xác.

Với tư cách là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của ông C, chị H1, chị H2, anh H3, bà S đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D về việc công nhận hiệu lực của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2008 giữa ông D và ông C theo diện tích do Toà án thẩm định, không yêu cầu ông D trả lại hoặc thanh toán thêm tiền đối với diện tích đất tăng so với diện tích ghi trong hợp đồng đã chuyển nhượng. Bà S không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà P, trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không đồng ý với yêu cầu của ông D, bà P về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà Đồng Thị P trình bày:

Hộ gia đình ông C được sử dụng 1.800m^2 đất nông nghiệp và 516m^2 đất ở nhưng chỉ một mình ông C ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông D là không đúng quy định của pháp luật, bà là người được thi hành án của bản án số 04/2020/DS – ST ngày 17/9/2020, bà S là người phải thi hành án trong bản án nêu trên, phải trả cho bà 850.000.000đồng nhưng bà S không có đủ tài sản để thi hành án, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 200m^2 đất thổ cư và 02 thửa đất nông nghiệp tại thửa số 57 tờ bản đồ số 7 và thửa 38 tờ bản đồ số

9 tại thôn T, C, S cùng ngày 31/3/2008 giữa ông C và ông D vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: buộc ông D trả lại đất cho ông C, trường hợp Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tăng hoặc giảm thì theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án. Việc bồi thường thiệt hại bà không yêu cầu mà do ông D và ông C tự giải quyết.

Chứng cứ bà P đưa ra để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là bản án số 04/2020/DS - ST ngày 17/9/2020.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện S trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện S không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Bà Vi Thị K, anh Nguyễn Văn Đ, chị Hoàng Thị T, anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn C1 đều uỷ quyền cho ông D được toàn quyền thay mặt thực hiện các công việc, nghĩa vụ và đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày của ông D.

Chị Hoàng Thị Hồng H1, chị Hoàng Thị Mỹ H2, anh Hoàng Công H3 gửi văn bản trình bày ý kiến: Cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2008 giữa ông C và ông D chỉ có một mình ông C ký tên nhưng các anh chị và các thành viên khác trong gia đình đều đồng ý chuyển nhượng, đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông D sử dụng từ năm 2008. Chị H1, chị H2, anh H3 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các anh chị không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Đồng Thị P. Do các anh chị đang ở nước ngoài, thường xuyên thay đổi địa chỉ do tính chất công việc, không thể về Việt Nam tham gia tố tụng tại Tòa án nên đều uỷ quyền cho bà S toàn quyền đại diện.

Anh Lưu Văn Đ1 trình bày:

Năm 2013 anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông C, bà S nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký, sang tên nên anh vẫn giữ bản gốc GCNQSD đất số Q011495 do UBND huyện S cấp cho hộ ông Hoàng Văn C ngày 01/7/2001. Anh Đ1 xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông D, yêu cầu độc lập của bà P, anh không có yêu cầu gì. Anh Đ1 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Ủy ban nhân dân xã C, huyện S, tỉnh H trình bày: UBND xã C không còn hồ sơ lưu trữ Hồ sơ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2008 giữa ông Hoàng Văn C và ông Nguyễn Văn D, nên không có thông tin để cung cấp cho Tòa án. Diện tích các thửa đất tăng lên là do kỹ thuật đo đạc ở các thời điểm khác nhau nên kết quả khác nhau, hiện tại các thửa đất ông C chuyển nhượng cho ông D không có tranh chấp với các hộ liền kề. UBND xã C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh:

- Ông Hoàng Văn Đ3, sinh năm 1953, là trưởng thôn Thượng, xã C, huyện S, tỉnh H giai đoạn 1991 – 2001, bà Bế Thị B, sinh năm 1959, là chủ nhiệm thôn

T, xã C, huyện S, tỉnh H giai đoạn 1991 – 1996, ông Nông Xuân H4 là kế toán thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H giai đoạn 1996 -2006, ông Hoàng Văn N1, sinh năm 1969, đang là trưởng thôn Thượng, xã C, huyện S, tỉnh H. Ông Đ3, bà B, ông H4, ông N1 đều xác định nguồn gốc đất nông nghiệp ông C chuyển nhượng cho ông Doanh gia đình ông C được giao năm 1996 cho 05 thành viên hộ gia đình gồm ông C, bà S, bà T1, chị H1, chị H2. Nguồn gốc đất ở là của bố mẹ đẻ ông C để lại.

- Ông Hoàng Văn N2 là phó chủ tịch UBND xã C thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 200m^2 đất thổ cư của ông C chuyển nhượng cho ông D. Ông N2 thừa nhận chữ ký trong lời chứng ngày 31/3/2008 đúng là chữ ký của ông, do thời gian thực hiện chứng thực đã lâu ông không nhớ các thông tin đã thực hiện chứng thực.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm về diện tích đất thể hiện:

1. Thửa đất ở có GCNQSDĐ số Q011495, nay là thửa đất số 323, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H diện tích 363,1m^2 x 5.000.000 đồng/m^2 = 1.815.500.000đồng. Tài sản trên đất: Có các nhà tạm, công trình xây dựng khác, tường rào, giếng, sân, cổng,...

2. Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H, tổng diện tích 389,8m^2 nhưng đã được giải phóng mặt bằng làm đường bê tông diện tích 105,6m^2, diện tích còn lại 284,2m^2 x 80.000 đồng/m^2 = 22.736.000đồng. Tài sản trên đất: Có các cây trồng.

3. Thửa đất số 258, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H, giá: 80.000 đồng/m^2 x 388 m^2 = 31.040.000 đồng. Tài sản trên đất có các cây trồng.

Bản án sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh H đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 38, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 117, khoản 2 Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự, Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2008 của ông Hoàng Văn C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D 200m^2 đất ở tại thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00 đã được UBND huyện S cấp GCNQSD đất số số Q011495 ngày 01/7/2001 (nay là thửa số 323, tờ bản đồ số 11, diện tích 363,1m^2, có sơ đồ kèm theo bản án) địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C chuyển nhượng cho ông D thửa đất số 38 tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11 diện tích 389,8m² đã giải phóng mặt bằng 105,6m², diện tích còn lại 284,2m², có sơ đồ kèm theo bản án) và thửa 57 tờ bản đồ 7 (nay là thửa đất số 258, tờ bản đồ số 11 diện tích 388 m², có sơ đồ kèm theo bản án) đã được UBND huyện S cấp GCNQSD đất số P000679 ngày 16/9/1999 là có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đồng Thị P về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2008 của ông Hoàng Văn C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D 200m² đất ở tại thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00 đã được UBND huyện S cấp GCNQSD đất số Q011495 ngày 01/7/2001 (nay là thửa số 323, tờ bản đồ số 11, diện tích 363,1m²) địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện S, tỉnh H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C chuyển nhượng cho ông D thửa đất số 38 tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11 diện tích 389,8m² đã giải phóng mặt bằng 105,6m², diện tích còn lại 284,2m²) và thửa số 57 tờ bản đồ 7 (nay là thửa đất số 258, tờ bản đồ số 11 diện tích 388 m²) đã được UBND huyện S cấp GCNQSD đất số P000679 ngày 16/9/1999 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Án phí: Ông C, bà S phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm cụ thể: ông C phải chịu 150.000đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng), bà S phải chịu 150.000đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà P phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp ghi tại biên lai số 0000790 ngày 19/11/2023. Xác nhận, bà P đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà P 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp ghi tại biên lai số 0008564 ngày 06/3/2024.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông D phải chịu 4.731.000 đồng (bốn triệu bảy trăm ba mươi một nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh H. Xác nhận, ông D đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

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

Bản án sơ thẩm còn thông báo về quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 10/10/2024, bà Đồng Thị P kháng cáo 1 phần bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chỉ công nhận hiệu lực hợp đồng phần diện tích chuyển nhượng ghi trong 2 hợp đồng (200m² đất ở thửa 323; 2 thửa đất nông nghiệp là thửa 11 và 258 tổng diện tích 720m²); đề nghị tuyên bố vô hiệu phần

diện tích 163,1m^2 đất ở tại thửa 323; tuyên bố vô hiệu 57,8m^2 đất ruộng (gồm 29,8m^2 đất ruộng thửa 11 và 28m^2 đất ruộng thửa 258) và yêu cầu ông D trả lại ông C, bà S 163,1m^2 đất ở và 57,8m^2 đất trồng lúa để bà S thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Đồng Thị P giữ nguyên kháng cáo.

Bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn D đều xác nhận việc ông C, bà S đã chuyển nhượng đất ở, đất ruộng cho ông D và thực tế bàn giao đất xong từ năm 2008, đúng với hiện trạng ông D đang sử dụng; đều đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm đã được bảo đảm đúng quy định. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; người kháng cáo không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; các chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của các bên và quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa; sau khi thảo luận và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định tại Điều 37, Điều 38, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; đã xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng.

[2] Bản án sơ thẩm nhận định phân tích đánh giá chứng cứ, áp dụng quy định của pháp luật và xét xử: Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (trồng lúa) đều được lập vào ngày 31/3/2008 giữa ông Hoàng Văn C và ông Nguyễn Văn D có hiệu lực pháp luật; từ đó bác yêu cầu độc lập của bà Đồng Thị P (hủy các hợp đồng nêu trên), là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà Đồng Thị P (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập) về việc bản án công nhận hợp đồng theo diện tích thực tế đo đạc:

[3.1] Diện tích đất chuyển nhượng ghi tại các hợp đồng ngày 31/3/2008:

Diện tích đất ở ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích cả thửa đất ở ghi trong GCNQSD đất cấp cho ông C vào năm 2001 diện tích 516m^2- nhưng hợp đồng không ghi về vị trí hay tứ cận phần đất chuyển nhượng

Hai (2) thửa đất trồng lúa các bên đều chuyển nhượng cả thửa - mỗi thửa 360m^2 đúng với diện tích từng thửa đất ghi được trong GCNQSD đất cấp năm 1999 cho ông C.

[3.2]Diện tích thực tế bàn giao khi chuyển nhượng:

Tại Toà án cấp sơ thẩm, các đương sự (nguyên đơn, bị đơn và bà P) đều thống nhất đề nghị Toà án cấp sơ thẩm xem xét hiệu lực của các hợp đồng trên theo đúng diện tích đo đạc trên thực tế.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng và căn cứ kết quả đo đạc này, Toà án cấp sơ thẩm đã công nhận các hợp đồng theo diện tích thực tế đo đạc - là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà S và ông D vẫn thừa nhận đất đã chuyển nhượng là diện tích thực tế đã bàn giao, đúng với ranh giới do ông D đã xây dựng (tường, công trình trên đất) và đã sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay.

Bà Đồng Thị P không cung cấp thêm được thêm tài liệu chứng cứ gì mới, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo.

[5] Kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 270, Điều 282, Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh H.

2. Bà Đồng Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được đối trừ 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0000129 ngày 17/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh H.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 23/12/2024.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh H;
- TAND tỉnh H;
- Cục THADS tỉnh H;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)
Phan Thị Vân Hương