

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 31/2024/DS-PT

Ngày 27/02/2024

V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Cận

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Bà Nguyễn Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hải - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc,
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 158/2023/TLPT-DS ngày
23/11/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DSST ngày 19/9/2023 của Tòa án
nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 162/2023/QĐ-PT
ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị C, sinh năm 1945; cư trú tại: Khu H,
phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

- Bị đơn:

1. Cụ Nguyễn Văn K, sinh năm 1930; cư trú tại: Khu H, phường L, thành
phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (đã chết ngày 01/4/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ K:

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958;

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960;

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1968;

Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1974;

Cùng cư trú tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1971; cư trú tại: Số B tổ C, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà N, ông T, ông P và bà T1 là bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1974; cư trú tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2022, ngày 05/8/2022, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1: Luật sư Nguyễn Thị Vinh H – Luật sư Công ty L1 – Đoàn luật sư thành phố H, (có mặt).

Địa chỉ: Số A ngõ Q, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội.

2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1968; cư trú tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P: Luật sư Bùi Thúy H1 – Công ty L2 – Đoàn luật sư thành phố H, (có mặt).

Địa chỉ: Số A ngõ A phường S, quận L, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Nguyễn Đình K1, sinh năm 1941; cư trú tại: Thôn N, xã D, huyện L, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1975; cư trú tại: Khu H, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của ông T2 là: Cụ Nguyễn Thị C, sinh năm 1945; cư trú tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Duy T3 - Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hàn Thị L - Chức vụ: Chấp hành viên, (theo văn bản ủy quyền ngày 10/6/2022, vắng mặt).

4. Cụ Hoàng Thị H2, sinh năm 1930 (đã chết năm 2018);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ H2 gồm:

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958;

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960;

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1968;

Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1974;

Cùng cư trú tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1971; cư trú tại: Số B tổ C, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1962 (đã chết năm 2017);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T4 gồm:

Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1993.

Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 2001.

Cùng cư trú tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của chị N2, chị X là: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1974; cư trú tại: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Đình K1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/8/2009 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị C trình bày:

Cụ có diện tích đất 971m² tại Làng B thuộc khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguồn gốc đất do được cấp năm 1973, cụ đứng tên hồ sơ, bản đồ 299 và cụ đã làm nhà trên đất này để mẹ cụ là cố Nguyễn Thị M cùng các con cụ là bà Nguyễn Thị T5 và ông Nguyễn Văn T6 cùng ở trên đất này còn cụ ở tại khu tập thể của trạm than V cùng với con út là bà Nguyễn Thị D, cuối tuần thì cụ mới về thăm cố M. Năm 1989 các anh trai cụ là cụ Nguyễn Đình K1 và cụ Nguyễn Văn K đến cơ quan cụ tại xã B, huyện V, cụ K1 nói muốn về ở cùng cụ và cho cụ số tiền 200.000 đồng. Sau đó, cụ K1 bảo cụ ký vào tờ giấy không ghi nội dung (sau này cụ mới biết là giấy chuyển nhượng nhà, hoa nghi và đất đai). Năm 1992, cụ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban phường tự làm thủ tục, cụ chỉ ký sổ nhưng do thời điểm này cụ đang công tác tại trạm than có địa chỉ tại xã B, huyện V nên cụ K đã đến Ủy ban nhân dân phường L lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này mang về cất giữ và cụ K ký tên người nhận là Nguyễn Thị M (mẹ cụ). Tuy nhiên, cụ không ủy quyền cho cụ K đi lấy Giấy chứng nhận mà tự cụ K đi lấy. Khi cụ C đến Ủy ban nhân dân phường L để hỏi thì mới được biết là cụ K đã lấy về. Ngay sau đó cụ đến nhà cụ K để hỏi về việc này thì cụ K thừa nhận là đã lấy Giấy chứng nhận rồi nhưng cụ Hoàng Thị H2 (vợ cụ K) không đưa cho cụ.

Khoảng năm 1995, cụ được biết cụ K và ông Nguyễn Văn P (là con cụ K) xây nhà, trồng cây và ở trên đất này. Lúc này cụ đến hỏi cụ H2 là tại sao ông P lại ở trên nhà đất này thì cụ H2 nói “ông P trông coi hộ cụ K1”. Về hoàn cảnh của cụ K1 đã có vợ con ở phường L nhưng cụ K1 không ở cùng vợ con mà đi theo người phụ nữ khác ở huyện L, Bắc Giang và cụ lên Bắc Giang gặp cụ K1 để hỏi về giấy tờ mà trước đó đã ký cho cụ K1 vì lúc đấy cụ K1 nói “Tôi cho cô 200.000 đồng, sau này cô cho tôi về ở cùng” thì cụ cũng đồng ý. Khi cụ hỏi về tờ giấy mà trước đó đã ký thì cụ K1 chỉ đưa cho bản photo, còn bản gốc thì cụ K1 nói đã đưa cho ông T4 (con cụ K) cầm.

Cụ chỉ nhận của cụ K1 số tiền 200.000 đồng. Ngoài ra, cụ K1 không đưa cho cụ bất kỳ số tiền nào khác. Toàn bộ diện tích đất này hiện nay ông P đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Tại Bản án số 60/2010/DS- PT ngày 28/9/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã buộc ông P phải trả cho cụ C diện tích đất 433m². Sau khi có Bản án này thì cơ quan thi hành án đã đến để đo đạc giao đất cho cụ và đã phân chia cả đường đi. Ông P đã chỉ mốc giới để lấy đường đi và cụ đã đưa cho ông P số tiền 30.000.000 đồng để bồi thường tường rào và mở lối đi. Ngày 16/5/2021, cụ ký hợp đồng tặng cho ông T6 diện tích đất 215m², phần diện tích còn lại của cụ C là 218m² thì cả cụ C và anh T6 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó Bản án số 60/2010 của Tòa án tỉnh bị hủy và hiện nay ông P đang trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Tại đơn khởi kiện cụ C yêu cầu cụ K và ông P phải trả lại cho cụ C toàn bộ diện tích đất 971m² nhưng ngày 28/3/2023 cụ C có đơn đề nghị ông P trả lại cho cụ diện tích đất 427,2m² (phần diện tích này chưa có công trình gì) chứ không yêu cầu trả lại toàn bộ diện tích đất 971m² như khởi kiện ban đầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do chấp nhận chuyển nhượng đất cho cụ K1 một nửa đất với số tiền đã nhận 200.000 đồng và không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn cụ Nguyễn Văn K (chết 2021) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ K gồm bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị T1 do bà N1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Toàn bộ diện tích đất 943,8m² tranh chấp có nguồn gốc do cụ K nhận chuyển nhượng của cụ K1. Diện tích đất này ông P trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1995 được cụ K cho ở và quản lý. Quá trình sử dụng thì ông P đã phá toàn bộ nhà cũ (là 03 gian nhà đắp đất do cụ C làm) và ông P xây 03 gian nhà cấp 4, các công trình phụ, sân gạch, trồng cây và xây tường rào bao quanh. Ngoài ra, ông P còn khai hoang thêm phần diện tích đất 554,9m². Việc cụ C khởi kiện đòi đất, cụ K và ông P không đồng ý với lý do cụ C đã chuyển nhượng cho cụ K1, sau đó cụ K1 đã chuyển nhượng cho cụ K (việc mua bán giữa cụ K và cụ K1 có giấy viết tay với nhau ngày 01/6/1992) và cụ K cho ông P đất này nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ C. Do nể tình anh em nên các con của cụ K thống nhất cho cụ C số tiền 300.000.000 đồng với điều kiện cụ C phải rút đơn khởi kiện. Nếu như cụ C không rút đơn khởi kiện thì không đồng ý cho cụ C số tiền này. Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ K xác định cụ K đã cho ông P toàn bộ đất tranh chấp, xác định không đòi hỏi quyền lợi gì đối với phần đất này và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ K1 với cụ K năm 1992.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Thống nhất lời khai như đã nêu trên của cụ K và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ K.

Ngày 15/01/2018 ông P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 241872, số vào sổ: CS 04547 với diện tích đất 943,8m² (diện tích đo thực tế, trong đó có 300m² đất ở, 643,8m² đất vườn).

Ông có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ C với cụ K1 được lập ngày 26/3/1989 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ K1 với cụ K được lập ngày 01/6/1992 có hiệu lực pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ K1 với cụ K, ông không yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

1. *Cụ Nguyễn Đình K1 trình bày:* Do có nhu cầu về quê sinh sống và chưa có đất ở nên cụ đặt vấn đề mua lại thửa đất và toàn bộ hoa nghi đất đai của cụ C. Ngày 26/3/1989, cụ và cụ K đến cơ quan cụ C tại xã B, huyện V, tỉnh V (nay là tỉnh Vĩnh Phúc) gặp và trao đổi với cụ C. Sau khi trao đổi hai bên thống nhất cụ C chuyển nhượng lại cho cụ toàn bộ diện tích đất, cây cối tài sản trên đất của cụ C tại khu hành chính 15, L, V, Vĩnh Phúc với giá là 01 vạn gạch tương đương với số tiền là 400.000 đồng. Ngày 30/3/1989 cụ đã trả cho cụ C 200.000 đồng, hai bên viết “Giấy chuyển nhượng nhà, hoa nghi, đất đai” và ký vào giấy và giao nhận tiền, giấy này do cụ viết, không có xác nhận của chính quyền địa phương và trong giấy mua bán chuyển nhượng có hẹn thanh toán phần còn lại vào cuối năm 1989. Ngày 15/10/1989, cụ cùng cụ K đi đến nhà cụ C tại khu tập thể Ga Vĩnh Yên, cụ đã đưa cho cụ C 200.000 đồng, cụ C đã nhận tiền nhưng vì là anh em ruột tin tưởng nhau nên hai bên không viết giấy biên nhận, không ký vào bất kỳ loại giấy tờ nào khác. Sau đó, cụ tự ghi thêm vào tờ giấy chuyển nhượng nhà cửa, hoa nghi, đất đai nội dung: “15 tháng 10 trả 5000 gạch bằng 200.000đ”. Cụ khẳng định việc mua bán nhà đất với cụ C đã thực hiện xong. Sau khi mua nhà, đất của cụ C, ngày 01/6/1992, cụ đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho cụ K với giá 1.000.000 đồng. Nay cụ C yêu cầu cụ K và ông P trả lại thửa đất, cụ không đồng ý vì việc mua bán giữa cụ với cụ C đã thực hiện xong, đề nghị Tòa án công nhận cụ K1 đã thanh toán hết tiền cho cụ C; đề nghị Tòa án giao toàn bộ đất tranh chấp cho ông P, cụ không có yêu cầu gì khác.

2. *Ông Nguyễn Đức T2 (con cụ C) do người đại diện theo ủy quyền là cụ Nguyễn Thị C trình bày:* Đầu năm 2012 cụ C được thi hành án diện tích đất 433m² theo quyết định của Bản án phúc thẩm số 60/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Tháng 3/2012, cụ C được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 433m² đất. Tháng 06/2012 cụ C tặng cho ông T2 215m² đất và anh T2 được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi được tặng cho đất đến nay ông T2 chưa xây dựng hay trồng trọt gì trên đất. Tại bản án số 17/2015/DSPT ngày 16/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã buộc ông T2 phải trả lại cho cụ K và ông P 215m² đất nêu trên và sau đó thi hành án giao trả đất cho ông P và Ủy ban đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ C và ông T2. Nay cụ C, ông

T2 thống nhất không đề nghị giải quyết hợp đồng tặng cho đối với phần diện tích đất 215m² đã tặng cho ông T2 vào năm 2012 mà đề cù C toàn quyền đòi lại diện tích đất 427,2m².

3. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên do bà Hàn Thị L là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chi cục Thi hành án nhận được đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1 là người đại diện theo ủy quyền của cụ K và anh P đề nghị cho thi hành Bản án số 17/2015/DSPT ngày 16/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc yêu cầu cụ C trả lại cho cụ K và ông P diện tích đất 218m², yêu cầu ông T2 phải trả cho cụ K và ông P diện tích đất 215m² vị trí đất tại khu H, phường L, thành phố V. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên đã thụ lý hồ sơ, ra Quyết định Thi hành án và xác minh điều kiện thi hành án.

Căn cứ vào nội dung vụ việc, biên bản xác minh điều kiện thi hành án nên Chấp hành viên đã ra Quyết định về việc chuyển giao quyền sử dụng đất số 27 và 28/QĐ-CCTHADS ngày 03/5/2017. Do các đương sự không tự nguyện thi hành án nên ngày 17/5/2017 cơ quan Thi hành án đã phối hợp với các cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương cưỡng chế giao tài sản cho cụ K và ông P. Mọi quy trình thi hành án được Chấp hành viên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với khoản tiền mà các đương sự nộp gồm: Cụ C nộp tiền tạm ứng án phí là 4.950.000 đồng và 200.000 đồng. Tại Bản án số 06/2010/DSST ngày 10/6/2010 cụ C phải nộp số tiền án phí là 15.600.000 đồng, trừ đi số tiền cụ C đã nộp là 5.150.000 đồng, cụ C phải nộp tiếp số tiền là 10.450.000 đồng. Ngày 25/10/2010 cụ C đã nộp đủ số tiền là 15.600.000 đồng.

Theo bản án số 60/2010/DSPT ngày 28/9/2010 cụ C yêu cầu thi hành án cưỡng chế giao 448m² đất đối với ông P và cụ K, cụ C đã nộp phí Thi hành án số tiền là 19.485.000 đồng. Theo Bản án số 17/2015 ngày 16/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, cụ K và ông P yêu cầu thi hành án cưỡng chế giao tài sản nên cụ K và ông P đã nộp phí thi hành án là 7.308.000 đồng (đối với diện tích đất 218m²) và số tiền 7.245.000 đồng đối với diện tích đất 215m². Cụ K1 chưa nộp bất kỳ khoản tiền án phí nào.

Theo hướng dẫn tại Thông tư số 216/2016/TT- BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thi hành án dân sự thì người được thi hành án theo Bản án, Quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật có đơn yêu cầu thi hành án phải nộp khoản phí thi hành án. Chưa có quy định việc thoái thu đối với khoản phí thi hành án. Do đó người được thi hành án đã nộp khoản phí thi hành án không được trả lại.

Đối với số tiền nộp tạm ứng án phí hay án phí các đương sự đã nộp theo Bản án, Quyết định của Tòa án. Theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Thông tư số 01/2016 ngày 01/02/2016 hướng dẫn một số thủ tục hành chính thi hành án dân sự có quy định về việc thoái thu đối với khoản nộp Ngân sách Nhà nước.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ H2 gồm các ông bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị T1 do người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Diện tích đất đang tranh chấp giữa cụ C và cụ K có nguồn gốc là do cụ K mua của cụ K1, sau đó cụ K cho ông P ở và quản lý toàn bộ diện tích đất. Nay cụ C yêu cầu cụ K và ông P phải trả lại đất, bà N1, bà N, ông T, ông P, bà T1 không nhất trí trả lại đất mà đề cho ông P được toàn quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T4 (chết 2018) gồm chị Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Từ khi các chị sinh ra, lớn lên cho đến nay các chị không biết thông tin gì liên quan đến diện tích đất tranh chấp giữa cụ C với cụ K và ông P. Nay cụ C yêu cầu cụ K và ông P phải trả lại đất chị N2, chị X đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của cụ C, đồng ý giao toàn bộ đất tranh chấp cho anh P toàn quyền sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2010/DSST ngày 10/6/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc quyết định: Bác đơn đòi lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị C đối với ông Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn P. Buộc ông Nguyễn Đình K1 phải thanh toán trả cho cụ C số tiền là 540.000.000 đồng.

Tại Bản án phúc thẩm số 60/2010/DSPT ngày 28/9/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quyết định: Buộc ông Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn P trả lại cho cụ C quyền sử dụng 448m² đất tại thửa số 369 tờ bản đồ 08; địa chỉ: Khu H, xóm B, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Tại quyết định Kháng nghị số 365/2013/KN-DS ngày 19/8/2013 quyết định: Kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2010/DSPT ngày 28/9/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc; đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2010/DS-ST ngày 10/6/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Tại Bản án giám đốc thẩm số 518/2013/DS-GĐT ngày 26/11/2014 của Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2010/DSPT ngày 28/9/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2010/DSST ngày 10/6/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Tại Bản án số 25/2014/DSST ngày 30/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ C đòi lại diện tích 971m² đất đối với cụ K, ông P.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, hoa nghi, đất đai lập ngày 26/3/1989 giữa cụ C với cụ K1 và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/1992 giữa cụ K1 và cụ K.

Buộc cụ C phải trả lại cho cụ K, ông Nguyễn Văn P 218m² đất và cụ C phải thanh toán cho cụ K, ông P số tiền 752.500.000 đồng (tương đương với giá trị 215m² đất mà cụ C đã tặng cho ông T2).

Cụ K, ông P được làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích 756m² đất. Tạm giao cho cụ K và ông P quản lý, sử dụng phần diện tích 552,1m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T2 được quyền sử dụng 215m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01150-QDD/QĐ-UBND ngày 18/6/2012 mang tên ông T2.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-00060 ngày 14/3/2012, do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho cụ C diện tích 218m².

Tại Bản án số 17/2015/DS-PT ngày 16/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ C đòi lại diện tích 971m² đất đối với cụ K, ông P.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, hoa nghi, đất đai lập ngày 26/3/1989 giữa cụ C với cụ K1 và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/1992 giữa cụ K1 và cụ K là hợp pháp.

2. Cụ C phải trả cho cụ K, ông P 218m² đất. Ông T2 phải trả cho cụ K, ông P 215 m².

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-00060 ngày 14/3/2012, cấp cho cụ C diện tích 218m². Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 738547 cấp cho ông T2 ngày 18/6/2012.

Cụ K, ông P được làm thủ tục đối với quyền sử dụng diện tích 971m² đất. Tạm giao cho cụ K, ông P quản lý, sử dụng phần diện tích 552,1m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Quyết định kháng nghị số 04/2018/KN-DS ngày 09/3/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2015/DS- PT ngày 16/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, đề nghị hủy Bản án số 17/2015 ngày 16/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và hủy Bản án số 25/2014/DSST ngày 30/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 35/2018/DS- GĐT ngày 26/6/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận định và quyết định: Hủy Bản án số 17/2015/DS- PT ngày 16/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2014/DSST ngày 30/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc để xét xử sơ thẩm lại.

Sau khi có Bản án phúc thẩm số 17/2015/DS-PT ngày 16/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc có hiệu lực pháp luật cụ K, ông P làm đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên thi hành Bản án số 17/2015/DSPT ngày 16/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Tại quyết định số 27/QĐ- CCTHADS ngày 03/5/2017, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên đã cưỡng chế thi hành án đối với ông T2, chuyển giao quyền sử

dụng đất cho cụ K, ông P quyền sử dụng diện tích đất 215m² theo tờ bản đồ số 19, thửa số 2A tại khu H, phường L, thành phố V. Tại quyết định số 28/QĐ- CCTHADS ngày 03/5/2017, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên đã cưỡng chế thi hành án đối với cụ C, chuyển giao quyền sử dụng đất cho cụ K, ông P quyền sử dụng diện tích đất 218m² theo tờ bản đồ số 19, thửa số 02 tại khu H, phường L, thành phố V.

Tại quyết định số 15/QĐ- STNMT ngày 15/01/2018, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh V đã hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2, cụ C. Ngày 15/01/2018, ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 943,8m².

Tại Bản án số 03/2020/DSST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ C về việc đòi cụ K và ông P trả lại 971m² đất, nay diện tích là 943,8m².

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, hoa nghi, đất đai lập ngày 26/3/1989 giữa cụ C với cụ K1 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/1992 giữa cụ K1 với cụ K.

Cụ K và ông P được quyền làm thủ tục đối với diện tích đất 728,8m² thửa số 53, tờ bản đồ 19.

Tạm giao cho cụ K và ông P quản lý, sử dụng phần diện tích 554,9m² chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Ông Nguyễn Đức T2 được làm thủ tục đối với quyền sử dụng 215m².

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận cấp cho ông Phương diện tích 943,8m² để cấp lại Giấy chứng nhận cho ông P và anh T2 theo Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Đình K1 phải trả lại cho cụ C số tiền 2.015.700.000 đồng.

Buộc cụ C phải thanh toán cho cụ K và ông P số tiền 925.000.000 đồng tương đương với giá trị 215m² đất cụ C đã tặng cho anh T2.

Tại bản án số 51/2021/DS- PT ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Hủy Bản án sơ thẩm số 03/2020/DS- ST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DSST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị C về việc đòi ông Nguyễn Văn P phải trả lại diện tích đất 427,2m² (Trong tổng diện tích 943,8m², tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 19); địa chỉ: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, hoa nghi đất đai lập ngày 26/3/1989 giữa cụ Nguyễn Thị C với cụ Nguyễn Đình K1 và giữa cụ Nguyễn Đình K1 và cụ Nguyễn Văn K lập ngày 01/6/1992.

Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng nhà, hoa nghi, đất đai lập ngày 26/3/1989 giữa cụ Nguyễn Thị C với cụ Nguyễn Đình K1 và công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/1992 giữa cụ Nguyễn Đình K1 và cụ Nguyễn Văn K.

3. Ông Nguyễn Văn P được làm thủ tục đối với quyền sử dụng diện tích đất 516,6m² thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (có sơ đồ kèm theo)

Tạm giao cho ông Nguyễn Văn P quản lý, sử dụng phần diện tích 554,9m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Cụ Nguyễn Thị C được làm thủ tục đối với quyền sử dụng diện tích đất 427,2m² (có sơ đồ kèm theo).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu của cụ Nguyễn Đình K1 về việc công nhận cụ K1 đã thanh toán trả cho cụ C số tiền 200.000 đồng vào ngày 30/3/1989. Đối với số tiền 200.000 đồng cụ K1 cho rằng trả cho cụ C vào ngày 15/10/1989 không được chấp nhận.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CL241872 ngày 15/01/2018 cấp cho anh Nguyễn Văn P diện tích 943,8m² tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 19; địa chỉ: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc để cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị C theo Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 29/9/2023, bị đơn và người kế thừa quyền nghĩa vụ của bị đơn là ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo, ngày 7/10/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Đình K1 kháng cáo, nội dung kháng cáo của đương sự như sau: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận cụ K1 đã thanh toán đủ tiền cho cụ C, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ C với cụ K1 và giữa cụ K1 với cụ K.

Tại Quyết định kháng nghị số 665/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc: Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh phúc xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; phía bị đơn và người liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu: Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông P, bà N1, cụ K1, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa Bản án sơ thẩm số 34/2023/DSST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ C,

công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ C với cụ K1 và hợp đồng giữa cụ K1 với cụ K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Đơn kháng cáo của cụ Nguyễn Đình K1, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N1 và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc trong hạn luật định, việc thụ lý đơn kháng cáo, kháng nghị đúng quy định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt người kháng cáo là cụ K1 nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của cụ K1, ông P, bà N1 thấy rằng:

Lời khai thống nhất của các đương sự và xác minh tại UBND phường L, thành phố V ngày 03/8/2021 thì nguồn gốc thửa đất 369 diện tích 971m² (nay là thửa số 53, tờ bản đồ 19 diện tích thực tế 943,8m²) là của cụ C được cấp năm 1973, cụ C đứng tên theo hồ sơ địa chính 299. Theo nội dung “Giấy nhượng nhà, hoa nghi, đất đai” lập ngày 26/3/1989 có nội dung: *Cụ C chuyển nhượng lại cho anh trai là cụ Nguyễn Đình K1 1 nhà lá 3 gian nhỏ, “hoa nghi” toàn bộ trong vườn diện tích rộng 30m dài 40m với giá 10.000 viên gạch tương đương với 400.000 đồng, do điều kiện công tác không thuận tiện để ở nay giao lại cho cụ K1 sử dụng nhà ở, quản lý hoa nghi, đất đai và từ nay trở đi cụ C không có quyền sử dụng đất nơi đây nữa.* Văn bản nêu trên được viết tay, không có công chứng, chứng thực. Với nội dung của văn bản có căn cứ xác định ngày 26/3/1987, cụ C đã chuyển nhượng thửa đất số 369 nêu trên cho cụ K1. Lúc đầu cụ C xác định không có việc chuyển nhượng mà cụ K1 đưa 200.000 đồng cho cụ C để được về ở chung với cụ C, nhưng cụ K1 không thừa nhận, xác định đã nhận chuyển nhượng đất của cụ C, cụ C cũng không có căn cứ khác chứng minh không có việc chuyển nhượng. Lời khai tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm của vòng tố tụng lần này cụ C đã thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho cụ K1 theo văn bản ngày 26/3/1989 nhưng xác định cụ K1 mới thanh toán ½ tiền và yêu cầu ông P trả lại ½ đất (diện tích 427,2m²).

Xét việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất giữa cụ K1 với cụ C thấy rằng:

Tại mặt sau “Giấy nhượng nhà, hoa nghi, đất đai” lập ngày 26/3/1989 cụ K1 có viết nội dung “*ngày 30/3/1989 tôi nhận giao 200.000 đồng, còn 200.000*

từ nay đến quấy năm 1989” có chữ ký cụ C là người nhận tiền. Ngoài ra, còn dòng chữ “ngày 15/10 trả 5.000 gạch bằng 200.000 đồng) dòng chữ này viết sau đề lên chữ ký của cụ C, dòng này cụ K1 thừa nhận do cụ tự viết sau để nhớ đã trả tiền cho cụ C, nhưng cụ C không thừa nhận đã nhận 200.000 đồng còn lại. Như vậy, về chứng cứ là giấy tờ tài liệu mới chỉ xác định được cụ K1 thanh toán được ½ hợp đồng là 200.000 đồng. Qua 4 lần xét xử sơ thẩm, 3 lần phúc thẩm, 2 lần giám đốc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm đã xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ đầy đủ như định hướng của cấp giám đốc thẩm, kết quả thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ như sau:

Cụ C được cấp đất tranh chấp năm 1973 nhưng không ở trên đất mà có dựng nhà đất mái lá cho mẹ và các con ở trên đất tranh chấp trước năm 1989, còn cụ C ở tại trạm than V cuối tuần có về thăm mẹ và con. Lời khai của ông Nguyễn Quang S (công tác cùng cụ C tại Công ty T11), ông Lê Bá T7 (cán bộ Ga Vĩnh Yên những năm 1990), ông Nguyễn Viết T8 (cán bộ Ga Vĩnh Yên từ 1985 đến nay) xác định cụ C làm công nhân trạm than V, nghỉ hưu khoảng năm 1990, khi công tác có ở nhờ tại 1 gian của khu tập thể trạm than, năm 1993 cụ C làm đơn mượn 100m² đất của trạm than để xây nhà ở từ đó đến nay (BL 694, 695, 696). Năm 1989, cụ C chuyển nhượng đất cho cụ K1, nhưng cụ K1 không ở mà cụ K1 sinh sống tại Bắc Giang cùng với vợ con thứ 2. Ngày 01/6/1992, cụ K1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ đất cho cụ K giá 1.000.000 đồng, hợp đồng không có công chứng chứng thực. Cụ K quản lý sử dụng toàn bộ đất đến năm 1995 cho vợ chồng ông P ở, ông P đã phá bỏ 1 gian nhà cũ của cụ C và xây nhà kiên cố trên đất cùng xây tường bao quanh đất ở từ đó đến năm 2009 cụ C tranh chấp. Cụ C xác định năm 1995, thời điểm anh P xây dựng nhà cụ có biết, có đến gặp cụ H2 (vợ cụ K) có hỏi tại sao xây nhà trên đất, thì được cụ H2 trả lời là do được cụ K1 nhờ trông đất hộ nên xây nhà trên đất của cụ K1, cụ không có giấy tờ gì nên không có căn cứ để khiếu nại tranh chấp; năm 1995 cụ có ra phường hỏi được biết đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ nhưng do cụ K nhận, cụ có gặp cụ H2 (vợ cụ K) đòi, nhưng cụ H2 nói gia đình cụ H2 trông coi đất hộ cụ K1 và không được trả. Lý do cụ C không tranh chấp thì cụ C xác định vì không có giấy tờ gì, không biết kiện thế nào, đến năm 2008-2009 cụ mới được cụ K1 đưa giấy chuyển nhượng đất năm 1989 cụ mới khởi kiện. Sự việc, năm 2008 cụ K1 đưa giấy chuyển nhượng cho cụ C được cụ K1 thừa nhận tại lời khai có trong hồ sơ vụ án. Thực tế, cụ K1 nhận chuyển nhượng đất từ cụ C từ năm 1989, tháng 6/1992 chuyển nhượng cho cụ K, nhưng quá trình sử dụng cả cụ K1, cụ K không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và đăng ký, kê khai đất; đất tranh chấp vẫn đứng tên quyền sử dụng của cụ C.

Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 đứng tên cụ C: Xác minh thu thập hồ sơ địa chính thửa đất tranh chấp tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Ủy ban nhân dân phường L, thành phố V đều xác định không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ C năm 1992 nên không có tài liệu đánh giá việc đăng ký kê khai đất năm 1992. Tuy nhiên, theo lời khai của ông Nguyễn Văn T9

nguyên là cán bộ địa chính phường Liên Bảo những năm 1992 tại Biên bản xác minh ngày 23/6/2014 xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 cho các hộ khu vực đất tranh chấp là do phường tiến hành đo đạc, các hộ kiểm tra lại hình thể thửa đất theo sơ đồ công khai tại Ủy ban phường, sau đó lập sổ điền bộ và hồ sơ đăng ký trình UBND thị xã V phê duyệt và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các hộ chỉ phải ký sổ thống kê, ông không nhớ nhà ông K ai ký sổ thống kê. Lời khai của cụ C tại Biên bản hòa giải ngày 18/3/2009 xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phường tự kê khai và cấp cho từng hộ và cấp đứng tên cụ, cụ có ký vào sổ để làm thủ tục cấp, khi được cấp cụ K lên lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký nhận đứng tên cố M (mẹ cụ C, cụ K1, cụ K) để lấy. Như vậy, lời khai của cụ C phù hợp với lời khai của ông T9 nguyên cán bộ địa chính về việc hộ dân chỉ ký sổ thống kê khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân và cụ C là người ký sổ, cụ C là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ C nên có căn cứ xác định cụ C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992, do cụ C ở và làm việc nơi khác nên cụ K đã nhận thay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ C. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ C sau thời điểm cụ K1 nhận chuyển nhượng đất của cụ C và cụ K nhận chuyển nhượng đất từ cụ K1, nhưng cả cụ K1, cụ K không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận đứng tên cụ C tại thời điểm đó, cũng không làm thủ tục đăng ký, sang tên lại đất đã nhận chuyển nhượng. Cụ K xác định khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 có nói với cụ K1 biết, cụ K1 xác định không đăng ký, kê khai, làm thủ tục hay nộp thuế đất và sau đó đến khi tranh chấp cả cụ K1, cụ K không làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình.

Biên bản xác minh ngày 22/1/2010, Ủy ban nhân dân phường L xác định: Ông P, cụ K nộp thuế từ năm 2004 đến 2010 nhưng đứng tên cố Mùi, trước năm 2004 do đội thuế quản lý không rõ ai nộp; cụ C xác định trước 2004 thuế do cố M nộp, còn cụ K xác định cụ là người nộp, nhưng đứng tên cố M. Như vậy, chỉ có căn cứ xác định cố M là người đứng tên nộp thuế trước năm 2004, sau năm 2004 là do ông P, cụ K nộp nhưng vẫn đứng tên cố M (mẹ cụ C).

Biên bản hòa giải ngày 13/8/2009, cụ H2 xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ K cầm và hiện nay con là ông P đang quản lý sử dụng đất hộ cụ K1, cụ K1 cho trông nom hộ. Lời khai cụ K1 ngày 19/7/2014 xác định khi chuyển nhượng đất cho cụ K không nói cho cụ C biết, cụ C không biết, sau khi chuyển nhượng đất không gặp cụ C; năm 2008, 2009 cụ đưa giấy chuyển nhượng năm 1989 sau đó cụ C khởi kiện. Như vậy, lời khai của cụ C cho rằng trước năm 2008 không biết cụ K1 chuyển nhượng đất cho cụ K, không có giấy tờ về đất nên không tranh chấp với cụ K, ông P là có căn cứ.

Cụ K1 xác định đã trả tiền 200.000 đồng còn lại cho cụ C ngày 15/10/1989 tại cơ quan cụ C tại Ga V có cụ K đi cùng. Tòa án đã tiến hành xác minh nhưng không xác định được ai khác ngoài cụ K, cụ K1 chứng kiến việc

giao 200.000 đồng cho cụ C tại Ga V ngày 15/10/1989, cụ K1, cụ K cũng xác định ngoài 2 cụ không ai khác chứng kiến nên không có căn cứ chứng minh có việc giao tiền giữa cụ K1 với cụ C ngày 15/10/1989. Lời khai của cụ K thống nhất với cụ K1 về giao tiền ngày 15/10/1989, tuy nhiên lời khai của cụ K không khách quan do cùng bên có chung quyền lợi với cụ K1.

Như vậy, cụ K1 không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền 200.000 đồng ngày 15/10/1989, sau khi nhận chuyển nhượng nhưng không trực tiếp quản lý sử dụng, sinh sống ở địa phương khác xa đất tranh chấp, ngày 1/6/1992 chuyển nhượng lại cho cụ K nhưng việc chuyển nhượng từ năm 1989, 1992 giữa các bên đến khi tranh chấp 2009 các bên không thực hiện quyền làm thủ tục chuyển nhượng, đăng ký, kê khai sang tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng, quyền sử dụng đất vẫn đứng tên cụ chằm nên không có căn cứ xác định các bên đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ chuyển nhượng đất, cụ thể là nghĩa vụ giao tiền giữa cụ K1 với cụ C. Vì vậy, không có căn cứ chứng minh cụ K1 đã thanh toán đủ 400.000 đồng cho cụ C, chỉ có căn cứ xác định cụ K1 đã thanh toán 200.000 đồng tương ứng với $\frac{1}{2}$ giá trị của hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/1989 giữa cụ C với cụ K1 đã được các bên thực hiện, cụ thể: Cụ K1 đã giao $\frac{1}{2}$ tiền cho cụ C, cụ C đã giao đất cho cụ K1 thể hiện cụ C không còn sinh sống trên đất đã chuyển nhượng, ngày 01/6/1992 cụ K1 ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho cụ K, đã giao đất cho cụ K quản lý sử dụng từ năm 1992, sau đó cụ K cho con là ông P sử dụng, năm 1995 ông P đã phá nhà vách đất cũ, xây nhà kiên cố, trồng cây lâu năm và xây tường bao xung quanh toàn bộ đất nhận chuyển nhượng.

Thời điểm cả 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đều trong khoảng thời gian từ ngày 01/7/1980 đến trước 15/10/1993, do đó căn cứ tại điểm b3 mục 2.2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “...b. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau: ...b.3, Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó”.

Cụ K1, cụ K và ông P cùng bên nhận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng lại, năm 1995 ông P xây dựng nhà, công trình, tường bao xung quanh đất cụ C không phản đối tranh chấp, đến năm 2009 cụ C mới khởi kiện tranh chấp. Do đó, căn cứ quy định của Nghị quyết 02 nêu trên trường hợp này phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ C với cụ K1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ K1 với cụ K, buộc cụ K1 phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị hợp đồng cho cụ C theo giá đất thị trường hiện nay. Đường lối công nhận toàn bộ hợp đồng cũng đã được Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 365/2013/KN-DS ngày 19/8/2013 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và Quyết định giám đốc

thẩm số 35/2018/DS-GĐT ngày 26/6/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã định hướng. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hợp đồng nêu trên vô hiệu $\frac{1}{2}$, buộc ông P trả lại cho cụ C 427,2m² đất là không đúng quy định của pháp luật và trái với định hướng cấp giám đốc thẩm.

Cụ C khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với cụ K1, cụ K, nhưng ông P có yêu cầu phản tố công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, cụ K1 có yêu cầu công nhận hợp đồng, cụ C có yêu cầu phản bác không công nhận hiệu lực hợp đồng. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần trích yếu bản án sơ thẩm chỉ ghi quan hệ là tranh chấp quyền sử dụng đất là thiếu quan hệ pháp luật, nhưng giải quyết là đủ cả hai quan hệ nêu trên. Về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi giải quyết Tòa án xem xét toàn diện hợp đồng về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, cũng như nội dung quyền và nghĩa vụ của các bên. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho cụ C và giải quyết triệt để vụ án, tránh kiện tụng kéo dài Tòa án cấp phúc thẩm buộc cụ K1 phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền $\frac{1}{2}$ giá trị hợp đồng chưa thanh toán theo giá thị trường hiện nay. Cụ thể, đất các bên chuyển nhượng hiện trạng là 943,8m², trong đó có 300m² đất ở giá 15.000.000 đồng/m², còn lại 643,8m² đất vườn giá 7.500.000 đồng/m² (quá trình giải quyết các bên thống nhất giá theo biên bản định giá ngày 04/10/2022 và không yêu cầu định giá lại). Tổng giá trị đất ở 4.500.000.000 đồng + đất vườn 4.828.500.000 đồng = 9.328.500.000 đồng. Cần buộc cụ K1 phải có trách nhiệm trả cho cụ C 4.664.250.000 đồng.

Cụ K1 có yêu cầu công nhận đã thanh toán cho cụ C 400.000 đồng chuyển nhượng đất năm 1989, đây là yêu cầu phản bác với yêu cầu của cụ C trong quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải yêu cầu độc lập được thụ lý, nhưng quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên chấp nhận một phần yêu cầu của cụ K1 về việc công nhận đã thanh toán trả cho cụ C số tiền 200.000 đồng vào ngày 30/3/1989; đối với số tiền 200.000 đồng cụ K1 cho rằng trả cụ C ngày 15/10 không được công nhận là không đúng. Trường hợp này Tòa án chỉ cần nhận định yêu cầu phản bác có căn cứ hay không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P trả đất cho cụ C nhưng không phân định đất ở đất vườn là chưa đúng.

Như vậy, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung xác định chưa đầy đủ quan hệ tranh chấp, giải quyết cả nội dung đương sự không yêu cầu, không phân định rõ đất ở, đất vườn là có căn cứ.

Về nội dung kháng nghị liên quan tới án phí: Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi giải quyết Tòa án phải thẩm định, định giá đất và tài sản trên đất mới giải quyết được vụ án. Nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án thì trường hợp này đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như trường

hợp vụ án có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án không có giá ngạch là không đúng, nội dung kháng nghị cho rằng trường hợp này đương sự phải chịu án phí theo giá ngạch là đúng; việc miễn án phí cho cụ K không nêu căn cứ, lý do được miễn là thiếu sót.

Phần đất 554,9m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ C, không thuộc phạm vi yêu cầu giải quyết của đương sự. Phần đất này do ông P tự khai phá trong quá trình sử dụng, ông P có quyền, nghĩa vụ sử dụng phần đất này theo quy định của Luật Đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định tạm giao cho ông P phần đất này là không phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại, không tuyên tạm giao cho ông P trong bản án.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, một phần kháng cáo của ông P, bà N1, cụ K1, sửa bản án sơ thẩm với các nội dung như đã nêu trên.

[3] Về án phí: Cụ C, cụ K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn do là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Cụ K1, ông P, bà N1 không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 665/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Chấp nhận một phần kháng cáo của cụ Nguyễn Đình K1, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn P. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị C về buộc ông Nguyễn Văn P trả cho cụ C phần đất diện tích 427,2m² (trong tổng diện tích đất 943,8m²) tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 19 tại khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc được giới hạn bởi các điểm 9, A, B, D có vị trí, kích thước theo Sơ đồ hiện trạng ngày 04/10/2022 kèm theo Bản án.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/1989 giữa cụ Nguyễn Thị C với cụ Nguyễn Đình K1 và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/1992 giữa cụ K1 với cụ Nguyễn Văn K có hiệu lực.

3. Ông Nguyễn Văn P được quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL241872 ngày 15/01/2018 cấp cho ông Nguyễn Văn P diện tích 943,8m² tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 19; địa chỉ: Khu H, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Buộc cụ Nguyễn Đình K1 phải có trách nhiệm thanh toán cho cụ Nguyễn Thị C số tiền 4.664.250.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm sáu mươi hai trăm năm mươi nghìn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận cụ Nguyễn Thị C không đề nghị giải quyết, cụ C tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Cụ Nguyễn Thị C được miễn nộp án phí nên được trả lại số tiền án phí đã nộp là 15.600.000 đồng, theo các biên lai thu tiền số 1517 ngày 26/10/2009, biên lai số 45255 ngày 18/6/2010 và biên lai thu số 26089 ngày 25/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên sẽ được hoàn trả theo thủ tục thoái thu do khoản tiền này đã nộp Ngân sách Nhà nước.

+ Cụ Nguyễn Đình K1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Văn P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả cho ông P tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004909 ngày 18/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Nguyễn Đình K1, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông P, bà N1 được hoàn trả lại mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001226 và số 0001225 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự và Luật sửa đổi một số điều của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Vĩnh Yên;
- VKSND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Huy Cẩn