

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 41/2023/DS-PT

Ngày 12/5/2023

*V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là
nhà và quyền sử dụng đất; tranh
chấp hợp 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: Bà Lê Thị Bích Ngọc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

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

Trong các ngày 07/4/2023; 08/5/2023 và ngày 12/5/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 113/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị O, sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc

Người đại diện theo uỷ quyền của bà O: Ông Trần Văn L – Luật sư Văn phòng luật sư số 1 Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Phúc, địa chỉ: Số 32A đường N, phường L, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1966; bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (đều vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Hoàng Đức H, sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H: Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1979; địa chỉ: Xã T, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

4.1. Ngân hàng V

Địa chỉ: Số 108 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị (vắng mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trương Quang K – Chức vụ: Phó phòng tổng hợp Ngân hàng V - Chi nhánh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 4 phường N, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

4.2. Anh Trần Quý V, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc; chỗ ở: Số 57 đường N, phường Ng, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

4.3. Bà Lữ Thị H, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H: Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1979; địa chỉ: Xã T, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

4.4. Văn phòng công chứng A.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Ngọc T - Trưởng Văn phòng công chứng A địa chỉ: Số 131 đường T, phường N, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

4.5. Chị Trần Thị Hải Y, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

4.6. Ủy ban nhân dân xã Lý Nhân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T – Chức vụ - Chủ tịch UBND xã Lý Nhân; địa chỉ: Xã Lý Nhân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

4.7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kim T – Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: Đình Ấm, phường Khai Quang thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Huy Tr - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Vĩnh Tường; địa chỉ; Khu 2 thị trấn Vĩnh Tường huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

Người kháng cáo:

- Bà Nguyễn Thị O;

- Ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Văn Lý trình bày: Bà Trần Thị O là chị gái của ông Trần Văn T, năm 1998 gia đình bà O có 272m² đất, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01 địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (Thửa đất số 173).

Nguồn gốc đất do bà O nhận chuyển nhượng và bà O đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Vĩnh Tường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 30/9/2004 đứng tên hộ bà Trần Thị O. Năm 2007 ông Trần Văn T trao đổi với bà O “Chị nên tách thửa đất thành hai thửa em đứng tên một thửa, chị đứng tên một thửa sau này bán đi một phần lấy tiền xây nhà” thấy ông T nói vậy nghe hợp lý nên bà O đồng ý đã làm thủ tục tách thửa đất thành hai thửa cụ thể là: Ngày 14/8/2008 bà O làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D (em trai em dâu) 124m² đất (theo kiểm tra hiện trạng), trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 (bà O và chị Y vẫn ở vào nhà đất này) trong hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng. Việc cho ông T và bà D đứng nhờ tên trên GCNQSDĐ hai bên không có giấy tờ gì. Đồng thời bà O cũng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Đăng Chịch, bà Trần Thị Tiên (em gái em rể) 124m² đất (theo kiểm tra hiện trạng), trên đất không có tài sản gì trong hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng. Sau đó ông T, bà D đã được UBND huyện Vĩnh Tường cấp GCNQSDĐ đất ngày 14/8/2008 và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCNQSDĐ ngày 04/9/2013 đứng tên ông T, bà D. Ông Chịch và bà Tiên đã được UBND huyện Vĩnh Tường cấp GCNQSDĐ đất năm 2008. Đến năm 2012 vợ chồng ông Chịch bà Tiên chuyển nhượng lại cho bà O diện tích đất 124m² (theo bản đồ VN 2000 là 124,2m²) và bà O đã được UBND huyện Vĩnh Tường cấp GCNQSDĐ ngày 17/5/2013. Năm 2013 bà O có nhu cầu xây nhà nên đã chuyển nhượng 124,2m² đất đứng tên bà O cho ông Hoàng Đức H (người cùng thôn) trị giá 670.000.000đ để lấy tiền làm nhà. Năm 2014 bà O phá ngôi nhà cấp 4 để xây ngôi nhà 01 tầng và 01 tum trên thửa đất số 173. Khi bà O xây nhà vợ chồng ông T, bà D có biết và có làm hộ, bà O mua nguyên vật liệu xây dựng của gia đình ông Trần Văn Tụ (người cùng xã Lý Nhân), người xây nhà cho bà O là vợ chồng ông Phan Thế Ngũ, bà Trịnh Thị Xuân ở xã Tuân Chính. Bà O là người trả tiền mua nguyên vật liệu xây dựng cho ông Tụ và thanh toán tiền công xây dựng cho ông Ngũ, bà Xuân. Năm 2014 bà O bảo ông T làm thủ tục chuyển sổ bìa đỏ sang tên cho bà O nhưng ông T khất lần không làm, thuê đất hàng năm bà O đóng cho Nhà nước. Đầu năm 2019 vợ chồng ông T, bà D chuyển hàng lên biên giới làm ăn sau đó bỏ trốn không về nhà nữa, hiện nay bà O không biết ông T, bà D làm gì và ở đâu nhưng hộ khẩu của ông T, bà D vẫn ở thôn Bàn Mạch, xã Lý Nhân, huyện Vĩnh Tường bà O đã thông báo tìm kiếm ông T, bà D theo quy định của pháp luật.

Bà O không biết vợ chồng ông T, bà D vay tiền của Ngân hàng và thế chấp tài sản như thế nào, do ông T bà D không có mặt ở địa phương nên ngày 12/3/2019 bà O nhận được thông báo của Ngân hàng V – Chi nhánh Vĩnh Phúc (Ngân hàng) cho biết, ông T bà D đã thế chấp đất và tài sản trên đất của bà O cho Ngân hàng để vay tiền. Nếu ông T, bà D không trả được nợ thì Ngân hàng sẽ bán phát mãi tài sản thế chấp, sau khi biết sự việc trên bà O bất ngờ vì đất và

tài sản trên đất là của bà, ông T bà D chỉ là người đứng tên hộ. Khi thực hiện thủ tục thế chấp Ngân hàng không đến nhà bà O để thẩm định và định giá tài sản, sau đó bà O đến Ngân hàng nói với ông Trương Quang K (cán bộ Ngân hàng) là cho gia đình xin trả số tiền gốc 1.500.000.000đ, còn số tiền lãi khoảng 270.000.000đ thì cho gia đình xin nhưng ông Kiên không đồng ý và yêu cầu gia đình phải trả đủ số tiền gốc và tiền lãi trên (hai bên chỉ nói bằng miệng không có giấy tờ gì). Sau đó bà O có biết ông Hoàng Đức H có ý định mua thửa đất của ông T nên bà đã đến gia đình ông H nói “ Cháu H ơi đừng có mua đất tớ sẽ trả nợ cho em tớ để giữ lại mảnh đất, đây là đất tranh chấp cháu đừng mua” ông H nói “Em không có tiền mua bá cứ yên tâm”. Ngoài ra bà O còn nói với bà Lữ Thị H vợ ông H nội dung như nói với ông H trên thì bà H nói “ Không nhà cháu cũng không có tiền mua đất mà mấy chú trong xóm nhờ nhà cháu mua”, nhưng sau đó vợ chồng ông H vẫn mua thửa đất đứng tên ông T, bà D. Việc ông T, bà D đã lập giấy ủy quyền cho anh Trần Quý V (con ông T) thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất bà O quản lý, sử dụng) cho vợ chồng ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H là không đúng quy định pháp luật. Vì anh V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2019 cho ông H, bà H đã vượt quá phạm vi ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2019. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D (ông T bà D ủy quyền cho anh V) và ông H, bà H thì trong hợp đồng không ghi tài sản có trên đất. Giao dịch dân sự trên vô hiệu do giả tạo nên việc cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Đức H bà Lữ Thị H là trái quy định pháp luật.

Tháng 4/2021 ông Hoàng Văn D (bạn ông H) ở thôn V, xã L đến gặp bà O yêu cầu bà tháo dỡ mặt bằng để trả lại đất cho ông H. Ông H và ông D đến khóa cổng và hàn xì cổng của gia đình bà O (khi bà O vắng nhà), sau đó bà O phải đập cổng để vào nhà. Quá trình giải quyết vụ án do anh V (con ông T bà D) bán thửa đất đứng tên ông T, bà D (trên đất có ngôi nhà của bà O) cho ông H trị giá 1.700.000.000đ để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Ngày 15/7/2020 bà O có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 032.22103/2015/HĐTC ngày 11/6/2015 giữa Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc với ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D.

Nay bà Trần Thị O yêu cầu ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho bà O quyền sử dụng đất diện tích 124,2m², thửa số 173, tờ bản đồ số 01 (theo bản đồ VN là thửa số 126, tờ bản đồ số 10) ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D (ông T bà D ủy quyền cho anh Trần Quý V) và ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H lập ngày 12/7/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng A vô hiệu. Kiến nghị cấp có thẩm quyền thu

hồi GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 05/03/2021 vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 01521 đứng tên ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H.

Bị đơn ông T và bà D không có mặt ở địa phương nên Tòa án không thu thập được chứng cứ đối với ông T và bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Hoàng Đức H trình bày: Gia đình ông và gia đình bà O ở giáp nhà nhau trước kia hai bên không có mâu thuẫn gì, năm 2014 bà O bán cho vợ chồng ông 124,2m² đất trị giá khoảng hơn 600 triệu đồng trên đất không có tài sản gì, ông đã được UBND huyện Vĩnh Tường cấp GCNQSDĐ ngày 14/4/2014 đứng tên ông và bà H. Đến năm 2019 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10, diện tích 124,2m² của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D trên đất có 01 ngôi nhà, thửa đất trên ông T bà D đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/9/2013 đứng tên ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng (ông T bà D ủy quyền cho con trai là anh V đứng ra làm hợp đồng chuyển nhượng) và đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Theo hợp đồng chuyển nhượng trị giá là 150.000.000đ ông đã trả đủ số tiền trên cho anh V, khi đi làm thủ tục nộp thuế thì Cơ quan thuế tính giá trị theo giá của Nhà nước (tính bao nhiêu tiền ông không nhớ). Ngày 05/03/2021 vợ chồng ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hoàng Đức H và bà Lữ Thị H. Diện tích đất trên từ trước đến nay bà Trần Thị O (chị gái ông T) vẫn quản lý sử dụng, hiện bà O đang sử dụng trái phép trên đất của ông, nhiều lần ông yêu cầu bà O trả lại đất nhưng bà không trả. Ông không biết bà O làm đơn khởi kiện ông Trần Văn T tại Tòa án đối với thửa đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà D. Bà O không có lần nào đến gia đình ông nói về việc ông đừng mua thửa đất đứng tên ông T bà D, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà O. Vì giữa ông và anh V (con ông T, bà D) đã chuyển nhượng đất cho nhau là hoàn toàn hợp pháp. Số tiền 1.700.000.000đ là ông cho anh V vay để trả nợ cho Ngân hàng, bà O đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2019 giữa vợ chồng ông (do ông T, bà D ủy quyền cho anh V) được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Anh vô hiệu ông không đồng ý vì không có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị O trả lại cho vợ chồng ông thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10, diện tích 124,2m² tại thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc và yêu cầu bà O phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho vợ chồng ông. Nhưng do nhận thức và sự hiểu biết pháp luật của ông còn hạn chế, nên sau khi được nghe Kiểm sát viên giải thích pháp luật tại phiên tòa

ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông T, bà D là hợp pháp. Yêu cầu bà Trần Thị O trả lại cho vợ chồng ông thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10, diện tích 124,2m² tại thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc và bà O phải di dời đi chỗ khác để trả lại nhà đất cho vợ chồng ông, nếu bà O không đồng ý ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị H đã uỷ quyền cho ông Hoàng Đức H (chồng bà) tham gia giải quyết và điều nhất trí với ý kiến của ông H không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V - Chi nhánh Vĩnh Phúc vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng đã trình bày: Ngày 05/03/2018 Ngân hàng đã cho anh Trần Quý V (con ông T bà D) vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất và kinh doanh tôn, sắt, thép hàng cơ khí các loại theo hợp đồng cho vay hạn mức số 0503.22103/2018-HĐCVHM/NHCT 246 với số tiền cho vay là 4.600.000.000đ. Các tài sản bảo đảm cho khoản vay của anh V gồm nhiều tài sản, trong đó có tài sản là Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 032.22103/2015/HĐTC ngày 11/6/2015; quyền sử dụng đất diện tích 124,2m² thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10 theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 763456, sổ vào sổ cấp GCN số: CH 00090/QĐ số 664 do UBND huyện Vĩnh Tường cấp ngày 04/9/2013 đứng tên ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D. Địa chỉ thửa đất ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc tài sản trên đất nhà 02 tầng tổng diện tích xây dựng khoảng 200m² cùng toàn bộ công trình phụ trợ khác gắn liền trên đất. Trong quá trình sử dụng vốn vay anh V để phát sinh nợ quá hạn, ngày 02/7/2019 giữa Ngân hàng và anh V cùng ông Hoàng Đức H đã ký văn bản thỏa thuận về việc ông H trả nợ thay cho anh V số tiền 1.700.000.000đ. Đến ngày 10/7/2019 ông H đã trả nợ thay cho anh V toàn bộ số tiền trên cho Ngân hàng, Ngân hàng đã tiến hành hoạch toán thu nợ và trả lại GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 763456, sổ vào sổ cấp GCN số: CH 00090/QĐ số 664 do UBND huyện Vĩnh Tường cấp ngày 04/9/2013 đứng tên ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D cho anh V (đại diện uỷ quyền của ông T bà D), đồng thời làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Do vậy việc bà O đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp số 032.22103/2015/HĐTC ngày 11/6/2015 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng này đã chấm dứt hiệu lực do nghĩa vụ được bảo đảm đã chấm dứt và đã được giải chấp theo thỏa thuận ngày 02/7/2019. Việc bà O đề nghị Tòa án buộc ông T, bà D trả lại tài sản trên Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Ngân hàng xin được giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quý V vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án không thu thập được chứng cứ trực tiếp với anh V. Nhưng qua trao đổi bằng điện thoại anh V trình bày: Hiện anh đang đi làm ăn ở Miền nam địa chỉ tòa án làm việc là nơi vợ anh thuê nhà để kinh doanh và tạm trú. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà O thì anh có được Tòa án thông báo nhưng anh bận công việc nên không đến Tòa án làm việc được, anh mặc dù được bố mẹ là ông T bà D ủy quyền bán đất nhưng anh xác định không có quyền lợi gì đối với diện tích đất bà O khởi kiện. Hiện anh đi làm ăn xa gia đình anh vẫn đăng ký HKTT tại thôn Bàn Mạch, xã Lý Nhân, huyện Vĩnh Tường, ngoài ra anh V không cung cấp nội dung gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A ông Phùng Ngọc Thi vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng đã trình bày: Ngày 27/5/2019 Văn phòng công chứng A có lập 01 Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D địa chỉ thôn B, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, bên được ủy quyền là anh Trần Quý V (con trai ông T bà D) địa chỉ thôn B, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Nội dung anh V (Bên B) được đại diện cho ông T bà D (Bên A) được ký kết các văn bản làm việc, Văn bản thỏa thuận với Ngân hàng V – Chi nhánh Vĩnh Phúc và các bên liên quan về việc giao, nhận tài sản, hồ sơ tài sản của bên A hiện đang thế chấp tại Ngân hàng. Bên B được đại diện bên A ký kết và thực hiện giao dịch, ký kết và thực hiện các văn bản, chứng từ, tài liệu liên quan đến việc xuất, nhập tài sản, hồ sơ tài sản, làm thủ tục xóa thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với các bên liên quan đối với những tài sản sau theo quy định của pháp luật.

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 930845, số vào sổ GCN số: CH 00218/QĐ số: 416 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Tường cấp ngày 09/6/2014. Diện tích 119,7m², thửa đất 885, tờ bản số 6, địa chỉ ở thôn B, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản trên đất gồm nhà xưởng 01 tầng, diện tích khoảng 110m², cùng toàn bộ công trình phụ trợ khác gắn liền với đất.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 763456, số vào sổ GCN số: CH 00090/QĐ số: 664 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Tường cấp ngày 04/9/2013. Diện tích 124,2m², thửa số 126, tờ bản đồ số 10, địa chỉ ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản trên đất gồm nhà 02 tầng, tổng diện tích xây dựng khoảng 200m², cùng toàn bộ công trình, phụ trợ gắn liền với đất. Thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày 27/5/2019.

Công chứng viên đã chứng nhận các bên tại thời điểm công chứng là hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích, nội dung hợp đồng ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đều

đã được đọc lại nội dung hợp đồng và công nhận nội dung ghi công hợp đồng ủy quyền và ký trước mặt công chứng viên.

Ngày 12/7/2019 Văn phòng công chứng A có lập 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D địa chỉ thôn B, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc người đại diện ký vào hợp đồng chuyển nhượng là anh Trần Quý V (con trai ông T bà D) địa chỉ thôn B, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 763456, số vào sổ GCN số: CH 00090/QĐ số: 664 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Tường cấp ngày 04/9/2013 đứng tên ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D. Bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Đức H và bà Lữ Thị H địa chỉ thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10, diện tích 124,2m² ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường. Giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Bên bán cam kết thửa đất mua bán không có tranh chấp quyền sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc. Các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, phù hợp quy định của pháp luật, đạo đức xã hội. Văn phòng công chứng khẳng định Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và ông Thi xin giải quyết xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hải Y tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng đã trình bày: Chị là con gái của bà Trần Thị O (năm 2015 chị đã lập gia đình và sống tại gia đình chồng ở thôn Bàn Mạch, xã Lý Nhân), gia đình chị có thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01, diện tích 272m² ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường nguồn gốc đất do mẹ chị nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn H, bà Trần Thị Đ ở cùng thôn. Diện tích đất trên mẹ chị đã được UBND huyện Vĩnh Tường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2004 đứng tên hộ bà Trần Thị O. Việc mẹ chị và ông Trần Văn T (cậu chị) thỏa thuận để ông T, bà D đứng tên nhờ thửa đất của mẹ chị như thế nào chị không biết. Năm 2013 mẹ chị có nhu cầu xây nhà nhưng không đủ tiền nên đã chuyển nhượng 01 phần diện tích đất đứng tên mẹ cho ông Hoàng Đức H người cùng thôn để lấy tiền làm nhà trên thửa đất ông T, bà D đứng tên hộ. Sau đó mẹ chị xây 01 ngôi nhà + 01 tum tiền xây nhà là của mẹ chị, khi đó chị còn nhỏ nên không có đóng góp công sức, tài sản gì. Khi xây nhà xong mẹ chị yêu cầu ông T, bà D làm thủ tục sang tên cho mẹ chị nhưng ông T, bà D đều khất lần không làm. Quan điểm của chị đồng ý toàn bộ với yêu cầu khởi kiện của bà O, chị cũng có quyền lợi đối với tài sản chung của hộ gia đình. Nay đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H để trả lại đất cho gia đình chị. Do bận nhiều công việc nên chị Y đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc do ông Phạm Huy Tr là người đại diện tuy vắng mặt tại phiên toà nhưng quá trình tố tụng đã trình bày: Ngày 14/8/2008 ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D được UBND huyện Vĩnh Tường cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AM 679504, tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01, diện tích 124,2m² tại thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị O. Ông T và bà D đã thực hiện thủ tục cấp đổi theo hệ tọa độ VN 2000 đối với giấy chứng nhận QSDĐ số BO 763456 do UBND huyện Vĩnh Tường cấp ngày 04/9/2013. Diện tích 124,2m² thửa số 126, tờ bản đồ số 10 địa chỉ ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 12/7/2019 tại Văn phòng công chứng A anh Trần Quý V là người đại diện ký hợp đồng của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D cùng ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H đã tự nguyện lập và ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 763456 do UBND huyện Vĩnh Tường cấp ngày 04/9/2013 đứng tên ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D, diện tích 124,2m², thửa số 126, tờ bản đồ số 10 ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác định ông Hoàng Đức H và bà Lữ Thị H được thực hiện tất cả các quyền và phải thực hiện tất cả các quyền nghĩa vụ liên quan tới diện tích 124,2m², thửa số 126, tờ bản đồ số 10 cùng các tài sản khác có trên đất.

Ngày 24/02/2021 Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Vĩnh Tường tiếp nhận hồ sơ đề nghị thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai của ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H (nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T bà Nguyễn Thị D), do ông Nguyễn Mạnh T (được ông H, bà H ủy quyền). Quá trình tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai của ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H thì bà Trần Thị O đã có đơn (đơn đề ngày 14/12/2020) đề nghị về việc tạm dừng thủ tục cấp cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H, bà H với lý do vụ án này đang được TAND huyện Vĩnh Tường thụ lý, giải quyết tại Thông báo số: 25/TB-TLVA ngày 16/3/2020 và ngày 04/5/2020 bà O có đơn khởi kiện bổ sung gửi TAND huyện Vĩnh Tường. Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Vĩnh Tường đã làm việc với Tòa án và cung cấp nội dung trong Thông báo số: 25/TB-TLVA ngày 16/3/2020 của tòa án không thụ lý về việc bà Trần Thị O có đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/7/2019 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H người đại diện ký hợp đồng là anh Trần Quý V (con ông T, bà D). Tòa án không nhận được đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị O đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/7/2019 giữa ông ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H.

Ngày 05/01/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc đã có

Công văn số: 07/STNMT-VPĐKĐĐ về việc xử lý đơn đề nghị của bà Trần Thị O. Theo văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc đã trả lời việc bà O đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Vĩnh Tường dừng thủ tục hành chính đăng ký biến động đất đai của ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H là chưa có căn cứ đề nghị bà O liên hệ với Tòa án để giải quyết theo thẩm quyền. Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện thủ tục hành chính cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DB 462196 cho ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H theo quy định của Luật đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn của chính phủ và Thông tư 24/2014/TT-BTNMT về hồ sơ địa chính do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DB 462196 cho ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật, thành phần hồ sơ cấp giấy đã đầy đủ. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, ông H có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Lý Nhân ông Nguyễn Xuân Toàn tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng đã trình bày: Theo Sổ mục kê đất lập năm 2001 gia đình bà Trần Thị O có diện tích 272m² (trong đó có 200m² đất ở và 72m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01 ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường. Giấy chứng nhận QSDĐ số W 202071 đã được UBND huyện Vĩnh Tường cấp ngày 30/9/2004 đứng tên hộ bà Trần Thị O. Ngày 14/8/2008 bà O đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D diện tích 124,2m² và chuyển nhượng cho ông Bùi Đăng Chịch diện tích 124,2m², thuộc thửa đất số 173a, tờ bản đồ số 01 ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường. Sau đó, bà O đã nhận chuyển nhượng lại của ông Chịch thửa đất trên và cấp đổi theo hệ tọa độ VN 2000 có diện tích 124,2m². Theo bản đồ VN 2000 thửa đất của ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H có diện tích 124,2m² thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10, ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường nhưng thửa đất trên đang được bà Trần Thị O quản lý, sử dụng. Theo kết quả đo đạc thực tế thì thửa đất trên có diện tích là 146,8m² so với diện tích có trong giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông T, bà D thì tăng 22,6m² là do bà O đã lấn chiếm vào đất lưu không và hành lang đường trục xã do UBND xã Lý Nhân quản lý. Ông T bà D hiện nay không có mặt ở địa phương, Ủy ban nhân dân xã Lý Nhân xác định đối với phần diện tích đất các hộ được sử dụng phải đúng theo giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp. Đối với phần công trình, tài sản xây dựng ngoài diện tích đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì phải trả cho Ủy ban nhân dân xã. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã chỉ đề nghị giải quyết đối với phần công trình, tài sản lấn chiếm của bà O theo thủ tục hành chính mà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, ông Toàn có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử

vắng mặt.

Người làm chứng ông Trần Văn T trình bày: Ông và bà Trần Thị O chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1991 nhưng không có đăng ký kết hôn, ông và bà O có 01 người con là chị Trần Thị Hải Y (chị Y đã lập gia đình và ở riêng tại gia đình chồng). Năm 1998 ông Hoàng Văn Hằng (cháu ruột ông) và bà Trần Thị Đang có bán cho bà O 10 thước đất (240m²) ở thôn Văn Hà, xã Lý Nhân trị giá 6.000.000đ, khi bà O mua đất ông có đưa cho bà O 5.000.000đ nhưng không có giấy tờ gì, còn bà O có 1.000.000đ. Sau đó hai bên lập Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/8/1999, năm 2004 bà O được UBND huyện Vĩnh Tường cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 30/9/2004 đứng tên hộ bà Trần Thị O. Lý do ông không đứng tên trong Giấy chuyển nhượng đất vì, ông và bà O không có đăng ký kết hôn không chung khẩu với bà O. Mục đích ông đưa tiền cho bà O mua đất vì lúc đó bà O khó khăn một mình nuôi con nên ông giúp đỡ, năm 2001 bà O xây 02 gian cấp IV. Năm 2007 bà O tách một phần thửa đất trên cho ông Trần Văn T (em trai bà O) đứng tên hộ ông không biết, sau này khi xảy ra tranh chấp ông mới biết vì bà O không bàn bạc gì với ông.

Năm 2013 bà O bán một phần diện tích đất cho ông Hoàng Đức H người ở cùng thôn để lấy tiền làm nhà, năm 2014 bà O phá nhà cũ để xây 01 ngôi nhà như hiện nay đang ở ông có ra trông nom hộ và hỗ trợ bà O 158.000.000đ nhưng không có giấy tờ gì. Tháng 4/2021 ông H và ông D (bạn ông H) đã hàn xì cổng nhà bà O khi bà O không có nhà. Tháng 5/2021 bà O khiếu nại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc về việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H, bà H vì vụ việc tranh chấp giữa bà O và ông T, bà D đang được Tòa án giải quyết, nên việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H bà H khi đất đang có tranh chấp là vi phạm pháp luật. Tuy giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà O nhưng ông cũng có quyền lợi, vì ông cho bà O tiền để mua đất và làm nhà nên đó là tài sản chung của ông với bà O. Việc bà O tự ý để cho ông T, bà D đứng tên hộ một phần đất và bán một phần đất cho ông H, bà H là vi phạm đến quyền, lợi ích của ông.

Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà O, ông xác định thửa đất số 173, diện tích 272m² là tài sản chung của ông, bà O và chị Y, ông cũng có quyền lợi đối với tài sản chung của hộ gia đình. Việc chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho đối với diện tích đất của gia đình cũng phải có ý kiến của ông mới đúng quy định của pháp luật. Ông đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông H, bà H để trả lại đất cho ông và bà O.

Người làm chứng ông Bùi Đăng Ch và bà Trần Thị T1 tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng đã trình bày: Ông, bà là em gái và em rể của bà Trần Thị O hai bên không có mâu thuẫn gì. Bà Trần Thị O có thửa đất số 173, diện tích 272m² đất ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường diện tích đất trên bà O đã được UBND huyện Vĩnh Tường cấp GCNQSDĐ ngày 30/9/2004 đứng tên

hộ bà Trần Thị O. Tháng 7/2008 do bà O vay tiền bên ngoài (vay chi tiêu thế nào ông bà không biết), nhưng sau đó không trả được nên phải bán đất để lấy tiền trả nợ nên ông bà có mua của bà O 124m² đất (đo kiểm tra hiện trạng) trị giá là 125.000.000đ, trên đất không có tài sản gì. Khi mua bán hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng ông bà đã trả cho bà O đủ số tiền trên, cùng năm đó ông bà đã được UBND huyện Vĩnh Tường cấp GCNQSDĐ mang tên Bùi Đăng Chịch và Trần Thị Tiên.

Khoảng năm 2009, 2010 bà O lên nhà ông bà hỏi xin chuộc lại diện tích đất mà bà O đã bán cho ông, bà thì ông bà đồng ý cho bà O chuộc lại trị giá là 146.000.000đ sau đó ông bà cho bà O 6.000.000đ và ông Chịch đã làm thủ tục sang tên đất cho bà O. Việc bà O chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D thế nào ông bà không biết, ông bà nghe gia đình nói phần diện tích đất còn lại của bà O nên chuyển cho ông T đứng tên hộ, để thuận tiện cho việc vay mượn tiền của ông T tại Ngân hàng và mục đích để giữ tài sản cho bà O. Khoảng năm 2015, 2016 bà O bán thửa đất mà bà đã chuộc lại của ông bà cho ông Hoàng Đức H trị giá khoảng 600.000.000đ để lấy tiền làm nhà. Bà O là người đứng ra làm nhà và thuê thợ ở xã Tuân Chính xây nhà. Nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, do bận công việc nên ông Ch, bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng bà Trịnh Thị X tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng đã trình bày: Chồng bà là ông Phan Thế Ngũ hiện đang làm công trình xây dựng ở huyện Bình Xuyên nhưng ở xã nào bà không biết, thỉnh thoảng ông Ngũ mới về nhà vợ chồng bà chỉ là người xây nhà cho gia đình bà O. Khoảng tháng 02/2014 vợ chồng bà có nhận công trình xây 01 ngôi nhà một tầng + một tum cho gia đình bà O, bằng hình thức khoán công trình xây dựng tính theo mét vuông sàn số tiền cụ thể thì bà không nhớ, nguyên vật liệu xây dựng do bà O tự chuẩn bị. Địa điểm xây dựng ở thôn Văn Hà đối diện trường cấp 1, 2 xã Lý Nhân, diện tích xây dựng bà không nhớ vì ông Ngũ là cai thầu (thợ chính) còn bà là thợ phụ. Vợ chồng bà xây nhà theo yêu cầu của bà O không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà O hay đứng tên ai khác, quá trình xây nhà bà không biết ông Trần Văn T, bà **Nguyễn Thị D** vì không có gặp. Việc thanh toán tiền công trình là do bà O trực tiếp thanh toán trả tiền cho vợ chồng bà, ngoài bà O trả tiền thì không có ai khác trả tiền cho vợ chồng bà, nguồn gốc số tiền bà O trả cho vợ chồng bà thì bà không rõ. Sau khi nhận tiền công trình ông Ngũ đã thanh toán tiền cho thợ xây và thợ phụ, sau khi hoàn thiện công trình bà O đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng bà hai bên không có thắc mắc gì. Ông Ngũ cũng biết việc bà O có đơn đề nghị Tòa án giải quyết và cũng đồng ý với ý kiến trình bày trên của bà, bà Xuân đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và bà xin được vắng mặt.

Người làm chứng ông Trần Văn T2 tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá

trình tố tụng đã trình bày: Ông làm nghề bán vật liệu xây dựng, năm 2014 ông có bán vật liệu xây dựng cho bà O xây nhà gồm xi măng, sắt thép, gạch, cát, sỏi số lượng cụ thể từng nguyên vật liệu là bao nhiêu thì ông không nhớ vì thời gian đã lâu. Ông là người chở nguyên vật liệu cho bà O, số tiền bà O trả cho ông khoảng 563.000.000đ bà O đã trả đủ cho ông số tiền trên. Bà O làm nhà không có liên quan gì đến vợ chồng ông T bà D, nguồn gốc số tiền bà O trả cho ông là do bà O bán đất cho ông H để lấy tiền làm nhà, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và ông T2 xin được giải quyết vắng mặt.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định.

Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 132, 133, 357 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 99, 100, 106, 167, 170, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị O về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2019 trong đó bên chuyển nhượng là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D (ông T bà D ủy quyền cho anh Trần Quý V), bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Đức H và bà Lữ Thị H do Văn phòng công chứng An Minh lập vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D phải trả cho vợ chồng ông Hoàng Đức H và bà Lữ Thị H số tiền là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D bồi thường thiệt hại cho ông Hoàng Đức H và bà Lữ Thị H số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Đức H và bà Lữ Thị H số tiền 2.350.000.000đ (Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Hoàng Đức H bà Lữ Thị H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ đối với việc bà Trần Thị O không yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 032.22103/2015/HĐTC ngày 11/6/2015 giữa Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam được ký với ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị O buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D phải trả cho bà Trần Thị O 01 quyền sử dụng đất diện tích

124,2m², thửa số 173, tờ bản đồ số 01 (theo bản đồ VN là thửa số 126, tờ bản đồ số 10) ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Đức H về việc đề nghị Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức H và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D là hợp pháp và yêu cầu bà Trần Thị O trả lại cho vợ chồng ông Hoàng Đức H, bà Lữ Thị H thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10, diện tích 124,2m² tại thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc và bà Trần Thị O phải di dời đi chỗ khác để trả lại nhà đất cho vợ chồng ông Hoàng Đức H và bà Lữ Thị H.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 462196, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01521 đứng tên ông Hoàng Đức H và bà Lữ Thị H đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10, diện tích 124,2m² ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

5. Về án phí: Bà Trần Thị O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Đức H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Hoàng Đức H số tiền 9.700.000đ (Chín triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2020/0000658 ngày 14/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị O phải chịu 9.850.000đ (Chín triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) tiền chi phí nhặn tin, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc (đã nộp).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 26/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đức H và bà Lữ Thị H có kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Ngày 04/11/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Oanh kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà buộc ông T, bà D trả lại cho bà 124,2m² thửa số 173, tờ bản đồ số 01 ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 07/11/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông H, bà H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông bà sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H.

Viện kiểm sát bổ sung nội dung kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của ông T, bà D thì bà O đã thông báo tìm kiếm ông T, bà D vắng mặt tại nơi cư trú theo quy định của pháp luật. Về sự vắng mặt của ông Vương, chị Y, Ngân hàng, Văn phòng công chứng A, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc, UBND xã Lý Nhân đã có người đại diện theo ủy quyền, có lời khai, lời trình bày và đơn xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy căn cứ vào Điều 227, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2]. Xét nội dung kháng cáo và kháng nghị:

[2.1]. Đối với nội dung kháng cáo của bà O: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà O đề nghị rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Việc rút kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

[2.2]. Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường và kháng cáo của ông H, bà H.

Xem xét toàn bộ nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm thấy rằng:

Năm 2008 sau khi bà O chuyển nhượng đất cho ông T, bà D thì ông T, bà D được UBND huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00839/QĐ:811/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 chứng nhận quyền sử dụng 124,2m² thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh

Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (thửa số 173). Năm 2013 ông T bà D làm thủ tục cấp đổi theo hệ tọa độ VN2000 và được UBND huyện Vĩnh Tường cấp GCNQSDĐ số phát hành B0763456, số vào sổ CH00090/QĐ số 664 ngày 04/02/2013 chứng nhận quyền sử dụng 124,2m² thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ở thôn V, xã L, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (thửa số 126). Như vậy, thửa đất số 173, được đổi theo hệ tọa độ VN 2000 là thửa số 126.

Thửa đất số 126 là do bà O nhận chuyển nhượng từ năm 1999 và được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Bà O đã làm nhà và sinh sống trên thửa đất này từ năm 1999. Năm 2008 bà O ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T và bà D nhưng trong hợp đồng không có giá trị chuyển nhượng, không đưa tài sản trên đất vào hợp đồng. Mặc dù bà O đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà D nhưng bà O vẫn sử dụng đất vẫn thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất là nộp thuế nhà đất theo quy định. Tuy nhiên, giữa ông T, bà D với bà O sau khi chuyển nhượng đất cho nhau có thỏa thuận gì về việc cho bà O tiếp tục sử dụng đất hay không? Sau khi nhận chuyển nhượng ông T, bà D thế chấp cho nhiều ngân hàng từ năm 2009 đến năm 2015 bà O có biết việc ông T, bà D thế chấp đất không? Năm 2014 bà O làm nhà giữa ông T và bà O có thỏa thuận gì về việc làm nhà trên thửa đất số 126 không? Từ năm 2008 đến nay các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng không sử dụng đất nên bà O vẫn đang là người sử dụng đất mà lại khởi kiện đòi ông T, bà D là người không sử dụng đất trên thực tế trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D vẫn đang tồn tại nhưng nguyên đơn không đề nghị xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng mà chỉ khởi kiện đòi đất và đất vẫn do nguyên đơn sử dụng là không phù hợp. Do không xem xét toàn diện giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và ông T, bà D nên việc giải quyết vụ án chưa được triệt để. Mặt khác, một số nội dung chưa được làm rõ như đã phân tích ở trên Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và ông T, bà D được ký kết từ năm 2008 và sử dụng đất như đã phân tích ở trên. Việc bà O trình bày bà chuyển nhượng thửa đất số 125 là thửa đất bên cạnh thửa đất 126 cho ông H để lấy tiền làm nhà là có cơ sở vì việc chuyển nhượng đất cho ông H đã được hai bên thực hiện trước khi bà O xây nhà. Năm 2014 trên đất được xây dựng 01 ngôi nhà 01 tầng và 01 tum, bà O đứng ra thuê thợ và trả tiền công thợ và trả tiền mua vật liệu xây dựng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ngôi nhà trên của bà O là có cơ sở.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D và ông H, bà H về việc chuyển nhượng thửa đất số 126 ông H xác định ông nhận chuyển nhượng là ngay tình vì ông chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, bà D và giấy ủy quyền của ông T, bà D ủy quyền cho

anh V là hợp pháp nên ông nhận chuyển nhượng, do ông T và bà O là chị em ruột nên ông không biết được việc bà O sử dụng đất đứng tên ông T, bà D là theo sự thỏa thuận nào. Hội đồng xét xử thấy rằng, các tài liệu thu thập được cho thấy việc tranh chấp thửa đất số 126 được Ủy ban nhân dân xã hòa giải ngày 8/8/2019 và đến năm 2020 bà O khởi kiện tại Tòa án nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D (anh V đại diện theo ủy quyền tham gia ký) và ông H, bà H ký kết ngày 12/7/2020 tại Văn phòng công chứng Minh Anh trước khi xảy ra tranh chấp. Nên thời điểm ông H, bà H nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà D thửa đất 126 chưa phát sinh tranh chấp nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường đối với nội dung này là có căn cứ.

Đối với nội dung kháng nghị hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà D với ông H, bà H do anh V đại diện cho ông T, bà D ký ngày 12/7/2019 đối với thửa đất số 126 trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000đ thực tế giá chuyển nhượng Tòa án đã căn cứ vào số tiền ông H trả cho ngân hàng là 1.700.000.000đ để xác định đó là giá chuyển nhượng và xác định việc ghi giá chuyển nhượng như vậy nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế. Tuy nhiên, đã được cơ quan thuế áp thuế theo giá của nhà nước không áp thuế theo giá trị của hợp đồng. Mặt khác, hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không có tranh chấp gì về giá trị của hợp đồng nên nội dung kháng nghị này không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H xuất trình một giấy biên nhận có nội dung anh V nhận tiền đặt cọc của ông H, bà H để chuyển nhượng thửa đất số 126, số tiền đặt cọc là 270.000.000đ. Người đại diện theo ủy quyền của ông H xác nhận số tiền đặt cọc này cũng là tiền chuyển nhượng đất mà ông trả cho anh V và ông xác định giá chuyển nhượng là 270.000.000đ, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 150.000.000đ để giảm nghĩa vụ thuế phải nộp. Đây là chứng cứ mới mà đương sự giao nộp tại cấp phúc thẩm. Tuy nhiên, anh V đã được Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt tại Tòa và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập được chứng cứ trực tiếp với anh V mà giấy biên nhận này không có cơ quan nào xác nhận chữ ký nên chưa có cơ sở xác định chữ ký trong giấy đặt cọc này có phải là chữ ký và chữ viết của anh V không. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của ông H khẳng định số tiền 1.700.000.000đ không phải là tiền chuyển nhượng đất mà là tiền ông H cho anh V vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng, việc chuyển nhượng đất không phải là giao dịch giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền. Mà thực tế hai giao dịch này độc lập nhau, nếu sau khi cho vay mà anh V không trả được tiền thì ông H cũng không bắt buộc anh V chuyển nhượng đất. Trong giấy biên nhận này có nội dung “tiếp tục cho bà O mượn để sử dụng nhà trong thời hạn một năm”. Như vậy, với việc xuất trình chứng cứ

mới cần phải được xác định giá trị pháp lý của chứng cứ này để từ đó xác định giá trị chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D và ông H, bà H.

Đối với nội dung kháng nghị hợp đồng vượt quá yêu cầu của các đương sự. Trong vụ án này các đương sự đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án đương sự không thể hiện quan điểm là không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà chỉ đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên Tòa án đã tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Tuy nhiên, các tài liệu có trong hồ sơ chưa đủ cơ sở để xác số tiền 1.700.000.000đ là giá chuyển nhượng.

Từ những phân tích nhận định trên do đương sự cung cấp chứng cứ mới tại cấp phúc thẩm mà cần phải xem xét giá trị pháp lý của chứng cứ mới này thì mới có cơ sở xem xét khách quan, toàn diện nội dung của vụ án. Nên cần hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của các đương sự theo quy định của pháp luật như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa.

Đối với nội dung kháng cáo của ông H, bà H sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về chi phí tố tụng: Trong thời gian giải quyết vụ án nguyên đơn đã nộp chi phí nhả tin 4.850.000đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc 5.000.000đồng. Số tiền này sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm chưa giải quyết và sẽ được tiếp tục xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 về án phí lệ phí tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Oanh.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Chưa giải quyết và sẽ được tiếp tục xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Hoàng Đức H** và bà **Lữ Thị H** không phải chịu được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc theo biên lai thu số 0005699 ngày 26/10/2022.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Vĩnh Tường;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Bích Ngọc