TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 96/2024/DS-PT
Ngày 22 - 7 - 2024
"V/v tranh chấp 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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trọng và bà Phạm Thị Thuý Mai

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 105/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 139/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Thanh T, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 20, phường S1, thành phố T1, tỉnh T2.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Việt H, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 14, T3, phường B1, thành phố Y1, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2018); (Có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tiến T5 - Luật sư Văn phòng Luật sư số 1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: Số 32a, đường T3, phường B1, thành phố Y1, tỉnh Vĩnh Phúc; (Có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S2 (chết ngày 26/6/2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S2:

2.1. Bà Vũ Thị P, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn B2, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc; (Có mặt).

2.2. Anh Nguyễn Anh U, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn B2, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc; (Có mặt).

2.3. Chị Nguyễn Thị Hồng P1, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn D1, xã Đ1, thành phố Y1, tỉnh Vĩnh Phúc; (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Phương: Ông Nguyễn Văn E1 - Luật sư Văn phòng Luật sư 99 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: Số 12, ngõ 7, đường N1, phường Q1, thành phố Y1, tỉnh Vĩnh Phúc; (Có mặt).

2.4. Chị Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn B2, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc; (Có mặt).

2.5. Anh Nguyễn Duy D2, sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà 78, ngõ 84, Võ Thị S3, quận H1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của anh Toản: Anh Nguyễn Anh U, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn B2, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 12/3/2024); (Có mặt).

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

3.1. Bà Vũ Thị P, sinh năm 1958; địa chỉ: địa chỉ: Thôn B2, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc; (Có mặt).

3.2. Anh Nguyễn Anh U, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn B2, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc; (Có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Ngọc U1, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn X1, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc; (Có mặt).

3.4. Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 20, phường S1, thành phố T1, tỉnh T2; (Vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố V1, thị trấn L1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.6. Bà Nguyễn Thị Tuấn D3 (tên đệm khác: Nguyễn Thị D3), sinh năm 1969; địa chỉ: Trường tiểu học Đ2 1, xã Đ2, huyện Đ3, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.7. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1957; địa chỉ: Số nhà 15, ngõ 174, khu 7, phường M1, thành phố T1, tỉnh T2.

3.8. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn K1, xã L2, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.9. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1966; địa chỉ: Số nhà 40, tổ dân phố 2, khu U2, phường C2, quận L3, thành phố Hà Nội.

3.10. Bà Nguyễn Thị Thanh Y, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn B2, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bà D3, bà Sâm, bà Hiền, bà H2, bà N2, bà Thủy: Anh Nguyễn Anh U, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn B2, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/02/2023); (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Bà Vũ Thị P, anh Nguyễn Anh U, chị Nguyễn Thị Hồng P1, chị Nguyễn Thị Hồng C và anh Nguyễn Duy D2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn

Thị Thanh Y, bà Nguyễn Thị D3, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H3 và bà Nguyễn Thị S.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 6 năm 2018 và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Năm 2007, bà Hoàng Thị Thanh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Lương Thị G thửa số 556.1, tờ bản đồ số 25, diện tích 180m^2 tại thôn C3 (nay là thôn B2), xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc, giá trị chuyển nhượng thực tế là 45.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Uỷ ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã Q1 chứng thực, khi bà và cụ Lương Thị G chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các con gái của cụ G đều biết. Sau khi ký kết hợp đồng xong, vợ chồng bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao tiền, còn thủ tục giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất thì nhờ bà N2 là con gái cụ G làm. Ngày 30/10/2007, bà T được UBND huyện L1 cấp GCNQSDĐ, số vào sổ H01392, thửa đất số 556.1, tờ bản đồ số 25, diện tích 180m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà T chưa có nhu cầu sử dụng đất nên vẫn để cho cụ Lương Thị G quản lý, sử dụng (không có văn bản). Năm 2017, vợ chồng bà T thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc U1. Khi đến thực địa để giao đất thì phát sinh mâu thuẫn với ông Nguyễn Văn S2 (ông S2 là con đẻ của cụ Lương Thị G), ông S2 cho rằng thửa đất mà vợ chồng bà T được cấp GCNQSDĐ là của bố mẹ ông để lại cho ông, ông không thừa nhận đất đó là của bà T. Việc chuyển nhượng đất giữa bà T và cụ G đã có biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất.

Bà T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Thanh T và cụ Lương Thị G có hiệu lực. Buộc ông S2 (những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S2) trả lại cho vợ chồng bà T diện tích đất 180m^2, thửa 556.1, tờ bản đồ số 25, theo GCNQSDĐ số AB790334, số vào sổ cấp GCN: H01392 được UBND huyện L1 cấp ngày 30/10/2007, mang tên Hoàng Thị Thanh T. Trường hợp, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến cụ G phải thanh toán giá trị tài sản theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán cho bà T.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn S2 đã chết, nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/10/2021, ông S2 trình bày: Bố ông là cụ Nguyễn Văn N3, mẹ ông là cụ Lương Thị G; bố mẹ ông có 7 người con là ông Nguyễn Văn S2, Nguyễn Thị S, Nguyễn

Thị N2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị D3, Nguyễn Thị Thu Y. Hai cụ không có con nuôi, con riêng nào khác. Năm 2000 cụ N3 chết, năm 2012 cụ G chết, trước khi chết cả hai cụ đều không để lại di chúc.

Về nguồn gốc thửa đất số 556, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.309m^2 tại thôn C3 (nay là thôn B2), xã Q1, huyện L1 là của ông cha ông để lại cho bố mẹ ông và được nhà nước cấp GCNQSDĐ ngày 18/11/1991 mang tên Nguyễn Văn N3, trên đất có nhà và các công trình phụ trên đất cùng cây cối lâm lộc (đến nay ông đã tháo dỡ nhà và công trình phụ, chỉ còn cây cối lâm lộc). Quá trình sử dụng đất bố mẹ ông là người quản lý, sử dụng. Đến năm 2000, cụ N3 chết, cụ G già yếu, không đi lại được toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất và thửa đất trên đều do ông quản lý, sử dụng cho đến nay.

Năm 2017, bà T đến yêu cầu đòi lại đất của cụ G, lúc đó ông mới phát hiện việc bà T nhận chuyển nhượng đất của cụ G, do việc bà T yêu cầu không đúng nên ông không đồng ý giao đất cho bà T, ông xác định việc mua bán đất giữa bà T và cụ G là không có, có sự giả mạo chữ ký của cụ G (vì cụ G không biết chữ). Nếu trường hợp có sự chuyển nhượng giữa cụ G và bà T thì ông cũng xác định cụ G không được một mình tự định đoạt đối với thửa đất và nếu có việc giao nhận tiền giữa cụ G và bà T thì đề nghị bà T phải cung cấp giấy giao nhận tiền có chữ viết, điểm chỉ chính xác của cụ G, đồng thời có xác nhận của chính quyền địa phương lúc đó ông nhất trí trả lại tiền cho bà T.

Nay bà T yêu cầu ông trả lại 180m^2 đất trong tổng số diện tích 2.396m^2 tại thửa đất nêu trên ông không đồng ý, ông yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ G và bà T là vô hiệu vì có sự giả mạo chữ ký của cụ G (cụ G không biết chữ nên ông không có tài liệu gốc để yêu cầu giám định chữ ký, việc này ông đề nghị bà T phải có nghĩa vụ chứng minh chữ ký của cụ G là đúng) và ông đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ do UBND huyện L1 cấp cho bà T ngày 30/10/2007 và GCNQSDĐ cấp cho cụ G ngày 29/7/2005.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, đồng thời người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị P, anh Nguyễn Anh U: Thống nhất như trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn S2 đã trình bày trước đó.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị N2 trình bày: Bà là con gái của cụ Nguyễn Văn N3 và cụ Lương Thị G. Nguồn gốc thửa đất 556, tờ bản đồ số 25 là do cụ N3 và cụ G được thừa kế từ ông bà nội của bà, có tổng diện tích là 2.745m^2 (bao gồm: Đất ở, đất vườn, đất nông nghiệp), được cấp GCNQSDĐ đứng tên cụ Nguyễn Văn N3. Ngày 16/12/1999, cụ N3 chết không để lại di chúc. Toàn bộ đất và các tài sản trên đất do cụ G và vợ chồng ông S2, bà P quản lý, sử dụng. Đến ngày 28/4/2012, cụ G chết không để lại di chúc, toàn bộ đất và tài sản trên đất do vợ chồng ông S2 quản lý, sử dụng. Bà có biết cụ G bán một phần thửa đất với giá 45.000.000 đồng để lấy tiền dưỡng già cho chị Hoàng Thị Thanh T (vì thời điểm đó cụ G phải chuyển

xuống ở với vợ chồng bà Nguyễn Thị H3 ở thôn L2; ông S2 không quan tâm, chăm sóc cụ. Đến năm 2012, cụ G chết cũng do vợ chồng bà Hiền làm thủ tục ma chay cho cụ G tại xã L2). Mọi thủ tục giấy tờ cụ G có nhờ bà đi nộp cho địa chính xã để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà T. Trước đây khi làm việc tại Tòa án bà có trình bày bà không biết ai là người ký, người viết thay cụ G vào phần người chuyển nhượng là do thời gian đã lâu bà không nhớ chính xác. Sau khi yêu cầu Tòa án cho xem lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài liệu kèm theo thì bà khẳng định lại là toàn bộ chữ *"G"* và "*Lương Thị G*" ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2007 giữa cụ G và bà T; Đơn đề nghị về việc ủy quyền đứng tên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Biên bản kiểm tra hiện trạng quyền sử dụng đất là do cụ Lương Thị G tự viết vào, không phải chữ viết của bà.

Do tuổi già nên chữ viết của cụ G không được rõ nét nên trước đây bà khẳng định là cụ G không biết chữ, nhưng nay bà khẳng định lại là cụ G có thể viết và chữ viết của cụ G trong các tài liệu bà trình bày như trên là hoàn toàn của cụ G.

Bà chứng kiến cụ G có trực tiếp nhận đủ tiền mua bán đất từ ông N (chồng bà T). Sau khi nhận tiền cụ G là người sử dụng tiền, bà và các chị em trong gia đình không ai được chia hay hưởng lợi gì từ việc cụ G bán đất cho bà T. Ngoài bà chứng kiến việc cụ G bán đất cho bà T, còn những anh chị em khác trong gia đình có biết, có chứng kiến hay không thì thời gian lâu quá nên bà không nhớ.

Khi thủ tục giấy tờ chuyển nhượng có chữ ký của cụ G trong hợp đồng thì cụ G nhờ bà đi nộp hộ cho địa chính xã là ông Nguyễn Sơn G1 để ông G1 làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà T, mọi thủ tục sau này giữa ông G1 và bà T làm việc với nhau như thế nào thì bà không nắm được. Kể từ đó đến nay bà cũng không gặp ông G1 lần nào nữa. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Bà là em gái của ông Nguyễn Văn S2, là con gái của cụ Nguyễn Văn N3. Về quan hệ gia đình bà thống nhất với trình bày của ông S2. Ngoài ra, bố mẹ bà có nhận bà Nguyễn Thị T7 (là con của anh trai cụ N3) làm con nuôi, nhưng không làm thủ tục nhận con nuôi. Trước khi chết bố mẹ bà có để lại di chúc hay không bà không biết và cũng không có ai thông báo gì cho bà. Tài sản của cụ N3 và cụ G để lại gồm có: đất và 01 ngôi nhà cấp bốn xây dựng trên thửa đất 556, tờ bản đồ số 25 (ngôi nhà được xây dựng trên phần đất đang tranh chấp với bà T là thửa 556.1, tờ bản đồ số 25). Về nguồn gốc thửa đất bà không biết từ đâu mà có, bà chỉ biết khi bà sinh ra, gia đình bà đã ở trên thửa đất và bà trưởng thành đến trước khi đi lấy chồng đều ở trên thửa đất nói trên. Từ trước đến khi bố mẹ bà chết thì thửa đất đều do bố mẹ bà quản lý. Đến năm 1990, bà đi lấy chồng, bà không năm được thông tin gì liên quan đến thửa đất nữa. Bà không biết việc bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Lương Thị G,

bà không quen biết bà T. Việc bà T khởi kiện ông S2 yêu cầu trả lại thửa đất trên, bà không đồng ý, vì đất là của gia đình bà.

Bà Nguyễn Thị S trình bày: Về mối quan hệ gia đình, thời gian cụ Nguyễn Văn N3 và cụ Lương Thị G chết như bà H2 trình bày là đúng. Khi bố mẹ bà còn sống có một thửa đất là tài sản chung của ông bà ở thôn C3, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc. Khi bố mẹ bà còn sống thì không tặng cho ai và cũng không làm di chúc để lại khối tài sản cho ai. Nguồn gốc thửa đất trên bà chỉ biết là do bố mẹ bà sử dụng, quản lý, còn việc bố mẹ bà mua của ai hay được Nhà nước cấp thì bà không biết. Bà chưa nhìn thấy GCNQSDĐ bao giờ nhưng bà khẳng định đất đó là của bố mẹ bà. Sau khi các anh chị em của bà lớn lên và trưởng thành, lập gia đình và ra ở riêng thì chỉ có ông Nguyễn Văn S2 ở trên thửa đất cùng bố mẹ bà cho đến nay. Trước đây trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn, sau khi bố mẹ bà chết thì ngôi nhà bị xuống cấp, đã hỏng, sau này ông S2 đã xây 01 ngôi nhà khác trên cùng thửa đất nhưng không phải trên nền móng cũ. Mọi việc liên quan đến thửa đất đều do ông S2 sử dụng và khai thác, bà không biết gì và không liên quan gì. Đối với việc mua bán đất giữa bà T và cụ G thì bà không biết nên bà không có quan điểm gì.

Bà Nguyễn Thị D3, bà Nguyễn Thị Thanh Y và bà Nguyễn Thị H3 đều trình bày: Về mối quan hệ gia đình, thời gian cụ Nguyễn Văn N3 và cụ Lương Thị G chết như bà H2 trình bày là đúng. Bố mẹ các bà chết không để lại di chúc, trước khi chết bố mẹ các bà có tạo lập được khối tài sản là 01 thửa đất, trên đất có 01 nhà cấp bốn 5 gian xây gạch lợp ngói ở thôn C3, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích cụ thể, số ô, số thửa các bà không biết. Các bà không biết thửa đất số 556.1, tờ bản đồ số 25, diện tích 180m^2 tại thôn C3, xã Q1, huyện L1 là của ai, do các bà đi lấy chồng từ năm 1990, năm 1992 nên không có bất cứ thông tin gì về thửa đất này. Các bà không biết bà T là ai, cũng không biết việc cụ G đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà T. Do không nắm bắt được thông tin của nội dung vụ án nên các bà không có ý kiến gì về việc bà T khởi kiện yêu cầu ông S2 trả lại thửa đất 556.1, tờ bản đồ số 25, diện tích 180m^2 tại thôn C3, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ông Nguyễn Hoài N trình bày: Ông là con trai của cụ Nguyễn Kim V và cụ Ngô Thị L3, là chồng của bà Nguyễn Thị Thanh T. Bố mẹ ông là em họ của cụ Lương Thị G (mẹ đẻ ông Nguyễn Văn S2). Năm 2007, bố ông biết thông tin cụ G muốn bán 01 thửa đất để lấy tiền chữa bệnh, dưỡng già nên cụ V có hỏi mua đất của cụ G. Mọi thủ tục mua bán thửa đất số 556.1, tờ bản đồ số 25, diện tích 180m^2 tại thôn C3, xã Q1 đều do cụ Vđứng ra mua bán với bà Nguyễn Thị N2 (con gái của cụ G). Ông chỉ là người đưa cụ V đi giao dịch, còn bà T là người đứng tên trong GCNQSDĐ. Ông không đưa cụ Vđến UBND xã Q1 làm thủ tục chuyển nhượng nên không biết khi làm hợp đồng chuyển nhượng có mặt những ai. Ông chỉ biết mọi thủ tục giấy tờ đều do bà N2 đứng ra làm cho cụ G, cụ G và các con

gái của cụ G đều nói muốn bán thửa đất để lấy tiền chữa bệnh và dưỡng già. Cụ G không biết chữ và thời điểm đó cũng không thể viết và ký tên được, nhưng ông cũng không biết chữ ký và chữ viết của cụ G trong Hợp đồng chuyển nhượng là do ai viết và ký ra. Cụ V mua thửa đất trên với giá 45.000.000 đồng và cho thêm cụ G 5.000.000 đồng để làm GCNQSDĐ, nguồn tiền mua đất là của hai vợ chồng ông. Khi giao tiền hai bên có viết biên bản giao nhận, các loại giấy tờ mua bán đều do cụ Vgiữ nhưng năm 2012 cụ Vchết, gia đình có tìm kiếm nhưng không tìm thấy biên bản giao nhận tiền giữa cụ G và cụ Viên. Cụ V giao tiền cho cụ G tại quán nước của cụ G trên chính thửa đất bán cho gia đình ông, cụ Vđưa tiền trực tiếp cho cụ G, lúc đó có bà N2 và chồng bà Nguyễn Thị H3. Sau khi mua đất do gia đình chưa có nhu cầu sử dụng nên thửa đất vẫn nằm trong khuân viên thửa đất hiện nay của ông S2 đang quan lý. Đến năm 2017, vợ chồng ông bán thửa đất cho ông Nguyễn Ngọc U1 và đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa làm thủ tục đăng ký sang tên cho ông U1 vì đất đang tranh chấp với ông S2. Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông S2 như trên, ông nhất trí với quan điểm của bà T.

Ông Nguyễn Ngọc U1 trình bày: Ngày 13/11/2017, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị Thanh T và ông Nguyễn Hoài N đối với thửa đất 556.1, tờ bản đồ số 25, diện tích 180m^2. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng công chứng K, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau khi ký kết hợp đồng, ông đã thanh toán toàn bộ nghĩa vụ cho vợ chồng bà T, nhưng sau đó khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì không làm được vì xảy ra tranh chấp với ông S2. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Lập Thạch đã quyết định: Căn cứ các điều 129, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Hoàng Thị Thanh T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Thanh T và cụ Lương Thị G ngày 16/10/2007 đối với diện tích 180m² đất ở từ thửa đất 556, tờ bản đồ số 25 tại thôn C3 (nay là thôn B2), xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên cụ Lương Thị G có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn S2 (những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S2) trả lại thửa đất số 556.1, tờ bản đồ số 25, diện tích 180m^2 tại thôn C3 (nay là thôn B2), xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc, thửa đất được giới hạn bởi các điểm 21-22-23-24-25-21 (Có sơ đồ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lương Thị G đối với thửa đất số 556, tờ bản đồ số 25, diện tích 2309 m^2 tại thôn C3, xã Q1 do UBND huyện L1 cấp ngày 29/7/2005 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB790334, số vào sổ cấp GCN: H01392, diện tích 180m^2, thửa số 556.1, tờ bản đồ số 25 được UBND huyện L1 cấp ngày 30/10/2007, mang tên Hoàng Thị Thanh T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25/7/2023, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn S2 là bà Vũ Thị P, anh Nguyễn Anh U, chị Nguyễn Thị Hồng P1, chị Nguyễn Thị Hồng C, anh Nguyễn Duy D2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị D3, bà Nguyễn Thị Thanh Y có đơn kháng cáo, với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Lập Thạch theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2007 giữa cụ Lương Thị G và bà Hoàng Thị Thanh T vô hiệu. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Ngày 28/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lập Thạch có Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS, kháng nghị đề nghị huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Toà án nhân dân huyện L1, do: Bản án sơ thẩm đã có vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ; xác định người có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng; xác định thời hiệu khởi kiện và giải quyết không hết nội dung đương sự yêu cầu.

Tại phiên toà người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thoả thuận được với nhau về nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L1 và phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã được thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L1. Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quan lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án: Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện L1 để chuyển về cho cấp sơ thẩm xét xử

lại theo thủ tục chung. Đối với kháng cáo của bị đơn sẽ được xem xét khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là bà Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Anh U, chị Nguyễn Thị Hồng P1, chị Nguyễn Thị Châm, anh Nguyễn Duy D2; của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị D3, bà Nguyễn Thị Thanh Y và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L1 được làm trong hạn luật định; đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị hợp lệ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ngày 15/6/2018, nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T khởi kiện đề nghị Toà án buộc ông Nguyễn Văn S2 phải giao trả cho vợ chồng bà T diện tích 180m^2 đất, thuộc thửa số 556.1, tờ bản đồ số 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) do Uỷ ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện L1 cấp cho bà T ngày 30/10/2007.

Ngày 25/7/2018, TAND huyện L1 thụ lý vụ án số 27/2018/TLDS về việc "kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Ngày 26/10/2018, bị đơn ông Nguyễn Văn S2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị P (vợ ông S2) đề nghị Toà án huỷ GCNQSDĐ cấp cho bà T. Cùng ngày, Toà án nhân dân huyện L1 ban hành thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho ông S2 và bà P; bà P nộp biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí cho Toà án, ông S2 không nộp biên lại thu tạm ứng án phí; Toà án nhân dân huyện L1 ban hành Quyết định chuyển vụ án số 09/2018/QĐST-DS đến Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc để giải quyết theo thẩm quyền với căn cứ: Xét thấy yêu cầu huỷ GCNQSDĐ thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 06/12/2018, TAND tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý vụ án số 72/2018/TLST-DS về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Ngày 26/7/2019, TAND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành Quyết định chuyển vụ án số 12/2019/QĐST-CVA về TAND huyện L1 để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 13/8/2019, TAND huyện L1 thụ lý vụ án số 55/2019/TLST-DS về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và huỷ GCNQSDĐ".

Ngày 22/6/2021, ông Nguyễn Văn S2 đề nghị Toà án huỷ GCNQSDĐ cấp cho hộ bà Lương Thị G và bà Hoàng Thị Thanh T.

Ngày 23/7/2021, Toà án nhân dân huyện L1 ban hành Quyết định chuyển vụ án số 01/2019/QĐST-DS đến Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 30/7/2019, TAND tỉnh Vĩnh Phúc giao lại hồ sơ cho TAND huyện L1 để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 04/10/2021, TAND huyện L1 thụ lý vụ án số 36/2019/TLST-DS về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và huỷ GCNQSDĐ".

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện: Đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và cụ Lương Thị G có hiệu lực. Buộc ông S2 trả lại cho vợ chồng bà T diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của cụ G. Trường hợp, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến cụ G phải thanh toán giá trị tài sản theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán cho bà T. TAND huyện L1 xác định lại quan hệ pháp luật là "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ GCNQSDĐ". Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù quá trình giải quyết bị đơn ông Nguyễn Văn S2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị P có đề nghị Toà án huỷ GCNQSDĐ cấp cho bà T và cấp cho cụ G, nhưng theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TATC-PC ngày 03/4/2019 và Công văn số 79/TANDTC-PC ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì khi giải quyết tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp GCNQSDĐ tham gia tố tụng và không cần thiết phải tuyên huỷ GCNQSDĐ cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do vậy, Toà án nhân dân huyện L1 thụ lý, giải quyết vụ án và xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ theo quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng Toà án cấp sơ thẩm xác định cả quan hệ pháp luật là "huỷ GCNQSDĐ" là chưa phù hợp. Do đó cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

[1.3] Về người tham gia tố tụng: Do Toà án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn dẫn đến đưa UBND huyện L1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TATC-PC ngày 03/4/2019. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định UBND huyện L1 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên không triệu tập tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự và cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp thể hiện:

Ngày 18/11/1991, UBND huyện L1 cấp GCNQSDĐ số 03/QSDĐ chứng nhận hộ ông Nguyễn Văn N3 được quyền sử dụng 2.745m^2 đối với 04 thửa đất (gồm 01 thửa đất thổ cư và 03 thửa đất nông nghiệp), trong đó có thửa đất số

556, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.309m^2, mục đích sử dụng đất: 300m^2 đất ở và 2.039m^2 đất trồng cây lâu năm tại thôn C3, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 29/7/2005, UBND huyện L1 cấp GCNQSDĐ số vào sổ 793/QĐ-UB (H), chứng nhận hộ bà Lương Thị G được quyền sử dụng thửa đất số 556, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.309m^2 (gồm 300m^2 đất ở, 2.009m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thôn C3, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 16/10/2007, cụ Lương Thị G và bà Hoàng Thị Thanh T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng là 180m^2 đất ở, thuộc thửa đất số 556, tờ bản đồ số 25 tại thôn C3, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phú, được UBND xã Q1 chứng thực.

Ngày 30/10/2007, UBND huyện L1 cấp GCNQSDĐ số vào sổ 2041/QĐ-UBND, chứng nhận bà Hoàng Thị Thanh T được quyền sử dụng thửa đất số 556.1, tờ bản đồ số 25, diện tích 180m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại thôn C3, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 13/11/2017, bà Hoàng Thị Thanh T và ông Nguyễn Hoài N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc U1 thửa đất số 556.1, tờ bản đồ số 25, diện tích 180m^2, mục đích sử dụng đất ở, Hợp đồng được công chứng viên của Văn phòng công chứng K, tỉnh Vĩnh Phúc lập lời chứng và vào sổ công chứng số 995C, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi bà T, ông N và ông U1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông U1 đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì xảy ra tranh chấp với ông S2.

Ngày 15/6/2018, bà Hoàng Thị Thanh T khởi kiện đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với cụ Lương Thị G (đã chết năm 2012) có hiệu lực pháp luật, đồng thời đề nghị bị đơn trả lại nguyên đơn diện tích đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của cụ G và đã được UBND huyện L1 cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn do bị đơn đang quản lý, sử dụng phần diện tích trên.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L1 đề nghị huỷ bản án sơ thẩm:

[3.1] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về việc Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vi phạm về thời hiệu khởi kiện vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà Hoàng Thị Thanh T và cụ Lương Thị G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2007. Ngày 30/10/2007, bà T được UBND huyện L1 cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng từ cụ G. Ngày 13/11/2017, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trước đó bà T đã nhận chuyển nhượng của cụ G cho ông Nguyễn Ngọc U1, khi thực hiện việc giao đất cho ông U1 để ông U1 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước thì xảy ra tranh chấp với ông S2 (con cụ G, ông S2 không giao đất), nên ngày 15/6/2018, bà T khởi kiện bị đơn là ông S2 ra Tòa án. Căn cứ theo

Điều 429 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 3 năm kể từ ngày người yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do vậy, năm 2017 bà T mới biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm, ngày 15/6/2018 bà T khởi kiện nên thời hiệu khởi kiện của bà T vẫn còn. Hơn nữa, trong vụ án này trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện nên Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng.

Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L1 đối với nội dung Toà án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật trong khi thời hiệu khởi kiện vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đã hết là không đúng nên nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc rút nội dung kháng nghị này là có căn cứ.

[3.2] Xét nội dung kháng nghị về việc Toà án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh làm rõ có việc cụ N3 và cụ G nhận bà Nguyễn Thị T7 là con nuôi thực tế hay không. Hội đồng xét xử thấy rằng: Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là đánh giá Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ G với bà T có hiệu lực pháp luật hay vô hiệu, Hội đồng xét xử không tiến hành phân chia di sản của cụ G và cụ N3 để đưabà T5 vào tham gia tố tụng nếu có việc nhận con nuôi thực tế, do đó Toà án cấp sơ thẩm không xác minh lời khai của bà Nguyễn Thị H2 về việc bà H2 cho rằng ngoài các con đẻ của cụ N3 và cụ G thì các cụ có nhận con của anh trai cụ N3 làbà T5 làm con nuôi nhưng không làm thủ tục nuôi con nuôi là có căn cứ. Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát huyện L1 không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc rút nội dung kháng nghị này là có căn cứ.

[3.3] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về việc cấp sơ thẩm vi phạm trong việc xác định người có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng:

Viện kiểm sát kháng nghị cho rằng, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (yêu cầu buộc thực hiện hợp đồng) ..."*. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng (cụ G) và người nhận chuyển nhượng (bà T). Nay cụ G đã chết, di sản thừa kế của cụ G chưa được chia nên quyền và nghĩa vụ của cụ G phải do các đồng thừa kế cùng thực hiện. Trường hợp công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải buộc các đồng thừa kế của cụ G thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, nghĩa là phải giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa các con của cụ G vào tham gia

tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng không buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ G phải thực hiện nghĩa vụ trả lại đất cho bà T mà chỉ buộc một mình ông S2 (những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S2) thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà cụ G để lại là chưa đầy đủ.

Nội dung kháng nghị nêu trên là chưa đúng, bởi lẽ trong vụ án này mặc dù các đương sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là tranh chấp về tính hiệu lực của Hợp đồng (có hiệu lực hay vô hiệu). Do Toà án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ G và bà T có hiệu lực, nên Toà cấp sơ thẩm buộc bị đơn (nay do người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn) là người đang chiếm giữ tài sản mà nguyên đơn được công nhận phải có trách nhiệm hoàn trả như bản án sơ thẩm đã quyết định, những người con khác của cụ G không chiếm giữ nên không có trách nhiệm hoàn trả là là phù hợp với nội dung quyết định của cấp sơ thẩm, vì vậy kháng nghị trên của Viện kiểm sát không được chấp nhận.

Tuy nhiên, đối với nội dung này cấp sơ thẩm cũng có thiếu sót là tuyên chưa rõ ràng tại phần quyết định về nghĩa vụ của bị đơn do người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải thực hiện là trả lại diện tích đất cho ai.

[3.4] Xét nội dung kháng nghị về việc Toà án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ dẫn đến chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.4.1] Căn cứ vào hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương và sự thống nhất của các con cụ Nguyễn Văn N3 và cụ Lương Thị G là ông Nguyễn Văn S2, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị D3, bà Nguyễn Thị H2và bà Nguyễn Thị Y, có đủ cơ sở xác định: Cụ Nguyễn Văn N3 và cụ Lương Thị G là vợ chồng, các cụ sinh được 07 người con như nêu trên. Quá trình chung sống các cụ tạo lập được khối tài sản là quyền sử dụng đất đã được UBND huyện L1 cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ cụ Nguyễn Văn N3 ngày 18/11/1991 đối với thửa đất số 556, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.339m^2 (gồm 300m^2 đất ở và 2.039m^2 đất trồng cây lâu năm), theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án cấp sơ thẩm ngày 14/10/2019 là 2.255,6m^2), tại thôn C3 (nay là thôn B2), xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Năm 2000, cụ N3 chết không để lại di chúc; cụ G cùng với vợ chồng ông S2 là người trực tiếp quản lý toàn bộ khối tài sản chung của cụ N3 và cụ G.

Năm 2003, cụ G chuyển đến nhà bà Nguyễn Thị H3 là con gái cụ G ở thôn K1 xã L2, huyện L1 để sinh sống cùng vợ chồng bà H3. Toàn bộ tài sản gồm nhà đất của cụ N3 và cụ G do vợ chồng ông S2 quản lý, sử dụng.

Năm 2012, cụ G chết không để lại di chúc.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định thửa đất số 556, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.339m^2 (gồm 300m^2 đất ở và 2.039m^2 đất trồng cây lâu năm), (theo kết quả xem

xét thẩm định tại chỗ của Toà án cấp sơ thẩm ngày 14/10/2019 là 2.255,6m^2) tại thôn C3 (nay là thôn B2), xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc là tài sản chung của cụ Nguyễn Văn N3 và cụ Lương Thị G.

[3.4.2] Theo tài liệu do các đương sự cung cấp, thể hiện:

Ngày 18/11/1991, UBND huyện L1, tỉnh Vĩnh Phú cấp GCNQSDĐ số vào sổ 03/QĐSDĐ-UQ, chứng nhận ông Nguyễn Văn N3 được quyền sử dụng diện tích 2.745m^2 đất, đối với 04 thửa (gồm 03 thửa đất nông nghiệp và 01 thửa đất thổ cư), trong đó có thửa số 556, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.309m^2 (gồm 300m^2 đất ở, 2.009m^2 đất trồng cây lâu năm) tại xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phú.

Ngày 29/7/2005, UBND huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCNQSDĐ số vào sổ 793/QĐ-UB (H), chứng nhận hộ bà Lương Thị G được quyền sử dụng diện tích 3.930m^2 đất, đối với 12 thửa (gồm 11 thửa đất nông nghiệp và 01 thửa đất thổ cư), trong đó có thửa số 556, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.309m^2 (gồm 300m^2 đất ở, 2.009m^2 đất trồng cây lâu năm) tại Khu 13, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 16/10/2007, cụ Lương Thị G và bà Hoàng Thị Thanh T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07 CN-2007 được UBND xã Q1 xác nhận, theo đó diện tích chuyển nhượng là 180m^2, loại đất ở; giá chuyển nhượng là 36.000.000đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

Ngày 30/10/2007, UBND huyện L1 cấp GCNQSDĐ số vào sổ 2041/QĐ-UBND, chứng nhận bà Hoàng Thị Thanh T được quyền sử dụng thửa đất số 556.1, tờ bản đồ số 25, diện tích 180m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại thôn C3, xã Q1, huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2007 được lập giữa cụ Lương Thị G và bà Hoàng Thị Thanh T, thể hiện có chữ ký , ghi rõ họ và tên Lương Thị G.

Tuy nhiên, tại lời khai của ông Nguyễn Văn S2 (bút lục 241), lời khai của bà Nguyễn Thị N2 (bút lục 261), lời khai của anh Nguyễn Hoài N (bút lục 269), lời khai của ông Nguyễn Sơn G1 - Nguyên là cán bộ địa chính thời gian từ năm 1990 đến năm 2017 (BL 239), lời khai của ông Vũ Hiền L5 - Nguyên là Chủ tịch UBND xã Q1 thời kỳ 2000-2019 là người đã ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ G và bà T (BL 254) đều khẳng định cụ G không biết chữ và không thể tự ký, viết tên được nên chữ ký, chữ viết tên cụ G trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải do cụ G ký, viết ra. Ông Lương khai rằng do cụ G không viết được nên có nhờ một người con gái viết hộ. Những người liên quan, người làm chứng khác đều không xác định được ai là người ký, viết tên Nguyên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai của anh Nam, bà T, ông G1 đều khẳng định mọi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ G và bà T là do bà N2 đứng ra làm. Quá trình làm việc với bà N2 ban đầu bà N2

khai cụ G không biết chữ, bà không biết cụ nhờ ai ký, viết tên vào Hợp đồng mà bà chỉ là người đi nộp hộ thủ tục cho cụ G nhưng sau đó bà N2 lại thay đổi lời khai và khẳng định chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cụ G ký và viết ra.

Ngoài ra, tại lời khai của bà T trình bày: Mọi thủ tục mua bán thửa đất 556.1, tờ bản đồ số 25 diện tích 180 m^2 tại thôn C3, xã Q1 đều do bố chồng bà đứng ra mua bán với cụ Nguyên và con gái cụ Nguyên là bà N2, bà chỉ là người đứng tên trong GCNQSDĐ. Bà chưa đến Uỷ ban nhân dân xã Q1 làm thủ tục gì về việc mua bán thửa đất này. Việc mua bán do bố chồng bà đứng ra làm, ngày giao tiền cho bà N2 và cụ G thì có chồng bà và bố chồng bà đi giao tiền, nguồn tiền mua là của 02 vợ chồng bà. Con gái cụ G là bà N2 là người đứng ra mua bán. Làm thủ tục giấy tờ và nhận tiền bán đất từ gia đình bà, gia đình bà mua thửa đất này với giá 45.000.000 đồng và cho thêm cụ G 5.000.000 đồng để làm GCNQSDĐ. Cụ V và ông N giao tiền tại nhà bà H3 (con gái cụ G) khi đó có bà N2 và chồng bà H3 nhận tiền trực tiếp. Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bà không có mặt ở đó (Bút lục 254). Còn lời khai của ông N chồng bà T lại khai: Năm 2007, bố ông là cụ V, cụ V là em họ của cụ G biết thông tin cụ G muốn bán 01 thửa đất để lấy tiền chữa bệnh, dưỡng già nên cụ Vcó hỏi mua đất của cụ G. Mọi thủ tục mua bán thửa đất số 556.1, tờ bản đồ số 25, diện tích 180m^2 tại thôn C3, xã Q1 đều do cụ Vđứng ra mua bán với bà Nguyễn Thị N2 (con gái của cụ G). Ông chỉ là người đưa cụ Vđi giao dịch, còn bà T là người đứng tên trong GCNQSDĐ. Ông không đưa cụ Vđến UBND xã Q1 làm thủ tục chuyển nhượng nên không biết khi làm hợp đồng chuyển nhượng có mặt những ai. Cụ G không biết chữ và thời điểm đó cũng không thể viết và ký tên được, nhưng ông cũng không biết chữ ký và chữ viết của cụ G trong Hợp đồng chuyển nhượng là do ai viết và ký ra. Cụ V mua thửa đất trên với giá 45.000.000 đồng và cho thêm cụ G 5.000.000 đồng để làm GCNQSDĐ, nguồn tiền mua đất là của hai vợ chồng ông. Khi giao tiền hai bên có viết biên bản giao nhận, các loại giấy tờ mua bán đều do cụ V giữ, nhưng năm 2012 cụ Vchết, gia đình có tìm kiếm nhưng không tìm thấy biên bản giao nhận tiền giữa cụ G và cụ Viên. Cụ Vgiao tiền cho cụ G tại quán nước của cụ G trên chính thửa đất bán cho gia đình ông, cụ V đưa tiền trực tiếp cho cụ G, lúc đó có mặt bà N2 và chồng bà Nguyễn Thị H3 (Bút lục 269).

Trong khi ông L5 - Nguyên Chủ tịch UBND xã lại trình bày: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ G và bà T ông nhớ ngày hôm đó có bà T, cụ G và bà N2 đến UBND xã Q1 để làm hợp đồng chuyển nhượng, nhưng khi đó cụ G không viết và ký được nên có nhờ con gái ký hộ, viết hộ tên. Ông không nhớ tên người con gái đã ký và viết tên giúp cụ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ai, chỉ biết khi đó có bà N2 và 01 người con gái nữa. Vì vậy chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải do cụ G ký và viết; còn ông G1 - địa chính xã trình bày: Ông chỉ làm

thủ tục tách đất cho cụ G theo đề nghị của cụ G tách làm 02 phần (01 phần cho vợ chồng ông S2, và Phú; 01 phần của cụ G), trong khi tại hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà T thể hiện là hiện trạng tách đất chuyển nhượng hộ bà Hoàng Thị T.

Như vậy, toàn bộ các lời khai của các đương sự còn mâu thuẫn về việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ G với bà T. Trong đó, có cả mâu thuẫn của chính vợ chồng nguyên đơn về địa điểm và người tham gia lập Hợp đồng chuyển nhượng. Những nội dung trên còn nhiều mâu thuẫn chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ. Hơn nữa, các đương sự cũng khẳng định: Năm 2005 cụ G sống cùng vợ chồng bà Hiền tại thôn K1, xã L7. Khi đó, toàn bộ tài sản của cụ N3 và cụ G để lại do vợ chồng ông S2 quản lý, GCNQSDĐ cấp đứng tên hộ cụ N3 vẫn do ông S2 quản lý, lý do vì sao cụ G lại được cấp GCNQSDĐ mới đối với thửa đất số 556; UBND huyện L1 cho rằng không tìm được hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho cụ G năm 2005, tuy nhiên ai là người kê khai cho cụ để cụ được cấp GCNQSDĐ nếu các đương sự cho rằng cụ không biết đọc, biết chữ? Ngoài việc lưu trữ hồ sơ quản lý đất đai tại UBND huyện L1, UBND xã Q1 thì Phòng nội vụ, Trung tâm lưu trữ tỉnh Vĩnh Phúc có lưu giữ hồ sơ nêu trên không? Toà án nhân dân huyện chưa làm rõ nội dung trên. Đồng thời, tại hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của bà T còn nhiều mâu thuẫn như: Chủ tịch UBND xã xác nhận vào hợp đồng ngày 16/10/2007, nhưng trước đó 14 ngày (ngày 02/10/2007) bà Hoàng Thị Thanh T đã có đơn xin cấp giấy GCNQSDĐ và trước đó 08 ngày (ngày 08/10/2007) UBND xã Q1 đã có tờ trình số 34/TTr-UBND về việc cấp GCNQSDĐ trước khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm không làm rõ nội dung trên với bà T và UBND xã Q1. Do đó, chưa đủ cơ sở để đánh giá Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16/10/2007 thể hiện bên chuyển nhượng là cụ G với bên nhận chuyển nhượng là bà T có hiệu lực hay không có hiệu lực.

Đồng thời, căn cứ theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Toà án cấp sơ thẩm xác định trên phần đất tranh chấp có các tài sản và cây cối gồm: 01 cây nhãn Φ 10 trị giá 600.000 đồng, 01 cây nhãn Φ 35 trị giá 2.000.000 đồng, 01 cây nhãn Φ 15 trị giá 1.000.000 đồng, 01 cây nhãn Φ 20 trị giá 1.000.000 đồng, 01 cây vải Φ 15 trị giá 1.000.000 đồng, 19 cây chuối trị giá 550.000 đồng, 01 cây xoài Φ 40 trị giá 1.500.000 đồng, 01 cây xoài Φ 20 trị giá 650.000 đồng, 22,5m^2 mái lợp tôn, 4,1m^3 tường rào xây gạch, 12m^2 quán lợp ngói. Đối với số tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trên, Toà án cấp sơ thẩm xác định trước là của cụ N3, cụ G, nay là của gia đình ông S2. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cũng không làm rõ khi các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng thì các bên có thoả thuận chuyển nhượng đối với tài sản nêu trên không? Tài sản trên hiện nay là của ai để từ đó còn xác định quyền và nghĩa vụ của đương sự khi giải quyết tranh chấp.

[3.5] Với những thiếu sót nêu trên của cấp sơ thẩm, mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được nên cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L1, hủy bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L1, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[4] Đối với nội dung kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn S2 là bà Vũ Thị P, anh Nguyễn Anh U, chị Nguyễn Thị Hồng P1, chị Nguyễn Thị Hồng C, anh Nguyễn Duy D2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị D3, bà Nguyễn Thị Thanh Y sẽ được xem xét khi tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ xem xét khi giải quyết lại vụ án (xem xét cả tiền tạm ứng án phí do bà Vũ Thị P đã nộp tại Biên lai số 0004838 ngày 26/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L1).

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn S2 là bà Vũ Thị P, anh Nguyễn Anh U,chị Nguyễn Thị Hồng P1, chị Nguyễn Thị Hồng C, anh Nguyễn Duy D2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị D3, bà Nguyễn Thị Thanh Y không phải chịu nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy Bản dân sự án số 13/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn S2 là bà Vũ Thị P, anh Nguyễn Anh U, chị Nguyễn Thị Hồng P1, chị Nguyễn Thị Hồng C, anh Nguyễn Duy D2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị D3, bà Nguyễn Thị Thanh Y không phải chịu nên mỗi người được trả lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số: 0006748 (do anh Nguyễn Anh U nộp của anh Tuấn và nộp thay bà P, chị C, chị P1, anh D2 tổng số tiền 1.500.000đồng); số 0006749 (do anh Nguyễn Anh U nộp thay bà S); số 0006750 (do anh Nguyễn Anh U nộp thay bà Y); số 0006751 (do anh Nguyễn Anh U nộp thay bà H3); số 0006752 (do anh Nguyễn Anh U nộp thay bà D3); số 0006753 (do anh Nguyễn Anh U nộp thay bà H2) đều lập ngày 27/7/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L1, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND huyện L1;
- TAND huyện L1;
- Chi cục THADS huyện L1;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Thu Hà