

Bản án số: 66/2024/DS-PT
Ngày 22/5/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất,
đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Hiền

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế

Ông Hoàng Quý Sửu

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lương Thị Thuý Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Kim Loan, Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2024/TLPT-DS ngày 09/01/2024 về việc “Tranh chấp chuyển hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 20/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1941; địa chỉ tại xóm G, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt. Người đại diện theo uỷ quyền: Chị Phạm Thị H; sinh năm 1972; địa chỉ tại xóm G, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ: Luật sư Phạm Ngọc A – Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt.

2. Bị đơn: Chị Tạ Thị C, sinh năm 1971; địa chỉ tại xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị C: Luật sư Lê Quang N và Luật sư Nguyễn Công Q – Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt ông N, vắng mặt ông Q.

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

- Ông Tạ Văn P, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1968;

cùng địa chỉ tại xóm K, xã T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên; đều vắng mặt.

- Ông Nguyễn Duy B, sinh năm 1960 và bà Trần Thị H1, sinh năm 1967; cùng địa chỉ tại xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; đều vắng mặt.

- Chị Phạm Thị D, sinh năm 2004, cháu Phạm Thị H2, sinh năm 2008; cùng địa chỉ tại xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; đều vắng mặt. Người đại diện theo uỷ quyền: Chị Tạ Thị C, sinh năm 1972; địa chỉ tại xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Quang T gồm: Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1941; chị Phạm Thị H, sinh năm 1972; anh Phạm Quốc V, sinh năm 1977; chị Phạm Thị T1, sinh năm 1979; chị Phạm Thị V1, sinh năm 1970; cùng địa chỉ tại xóm G, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; đều vắng mặt. Người đại diện theo uỷ quyền: Chị Phạm Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ tại xóm G, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

- Chị Phạm Thị H3, sinh năm 1974 (đã chết năm 2020); người kế thừa quyền nghĩa vụ của chị H3 gồm: 3 con là Nguyễn Khánh L, sinh năm 1998; Nguyễn Minh N1, sinh năm 2007; Nguyễn Minh T2, sinh năm 2021; cùng địa chỉ tại xóm H, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị Đ và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bà Đ và ông Phạm Quang T (chết năm 2021) cưới nhau từ năm 1970 (không đăng ký kết hôn) có 6 người con gồm chị H, anh V, chị V1, chị H3, chị T1, anh K. Năm 2010, con trai bà là anh Phạm Quốc V có mua hai mảnh đất của vợ chồng ông Nguyễn Duy B, bà Trần Thị H1 gồm thửa 584 với diện tích 42m² và thửa 585 diện tích 43m² đều thuộc tờ bản đồ số 46 tại xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên mục đích làm xưởng sản xuất máy tuốt lúa với giá 220.000.000 đồng, anh V đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng ông B.

Trong thời gian này, ông T chung sống như vợ chồng với bà Tạ Thị C và trực tiếp ở trên 02 thửa đất này. Tuy nhiên, trong quá trình chung sống, gia đình bà Đ đã rất nhiều lần được hàng xóm phản ánh là mẹ con bà C nhốt, hành hạ, đánh đập, ngược đãi ông T. Đến giữa năm 2021, gia đình bà Đ đón được ông T về nhà chăm sóc đến tháng 9 năm 2021 ông T bệnh nặng đã chết. Trước khi chết, ông T mới nói rõ sự tình cụ thể như sau:

Ngày 16/10/2010, ông T cùng bà C (mạo nhận là vợ ông T) ra UBND xã C ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 981/2010/LQ do UBND xã C cấp ngày 16/12/2010. Ngày 18/12/2011, UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 351008 mang tên ông Phạm Quang T và bà Tạ Thị C thửa đất 584, tờ bản đồ số 46, diện tích 42m². Ngày 21/10/2013,

UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 903777 mang tên ông Phạm Quang T và bà Tạ Thị C thửa đất số 585, tờ bản đồ số 46, diện tích 43m². Do lo sợ gia đình bà đòi, nên đến tháng 7 năm 2019, bà C ép ông T ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho anh trai bà C là ông Tạ Văn P. Đến cuối năm 2019 ông Tạ Văn P đã lập hợp đồng tặng cho lại hai thửa đất trên cho bà C.

Tuy nhiên, bà không được biết thời điểm chuyển nhượng cũng như ký các văn bản chuyển nhượng hai thửa đất này cho ông P. Việc bà C ép ông T một mình ký hợp đồng sang tên hai thửa đất nêu trên cho ông P là trái quy định của pháp luật, thửa đất này là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà Đ và ông T. Bà yêu cầu Tòa án Tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy B và bà Trần Thị H1, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Quang T và bà Tạ Thị C vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy B và bà Trần Thị H1, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Quang T và bà Tạ Thị C vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Quang T và bà Tạ Thị C, bên nhận chuyển nhượng là ông Tạ Văn P vô hiệu.

- Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 giữa bên tặng cho là ông Tạ Văn P, bên nhận tặng cho là bà Tạ Thị C vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cụ thể trả lại cho bà và ông T toàn bộ diện tích đất là thửa số 584, 585 tờ bản đồ số 46 tại xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể đề nghị Toà án tuyên 4 hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất trên vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng yêu cầu trả lại hai thửa đất này cho anh Phạm Quốc V (con trai bà và ông T).

Bị đơn bà Tạ Thị C trình bày:

Bà chung sống với ông T từ năm 1996 có đăng ký kết hôn tại UBND xã T, P, Thái Nguyên. Thời gian đầu bà và ông T thuê nhà làm ăn kinh doanh ở P, đến năm 2009 bà có đưa tiền cho ông T lên xã C để tìm mua đất để bà và ông T sinh sống. Sau đó ông T nhờ con trai là anh V mua được hai thửa đất của ông H1 bà B. Việc đưa tiền cho ông T và ông T đưa tiền cho anh V mua đất, bà không có tài liệu chứng minh. Nhưng ngày 16/12/2010, bà và ông T thực hiện

việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông B, bà H1 thửa đất số 584, tờ bản đồ số 46 diện tích 42m² đất ONT. Năm 2011 bà, ông T cùng hai con chuyển khẩu và chuyển về sinh sống tại thửa đất này, còn ông T hộ khẩu vẫn ở xã S.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà và ông T cùng nhau xây sửa nhà để ở và làm ăn, nuôi con. Đến năm 2013 bà và ông T tiếp tục nhận chuyển nhượng nốt thửa 585, tờ bản đồ 46, diện tích 43m². Bà và ông T sống cùng hai con sinh sống tại hai thửa đất này đến năm 2019 ông T bị bệnh nặng, bà lo thuốc thang, viện phí điều trị bệnh cho ông T, chi phí tốn kém nên bà và ông T đã thống nhất bán toàn bộ nhà đất nêu trên lấy tiền chữa bệnh cho ông T. Ngày 02/7/2019, bà và ông Trung lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tạ Văn P (là anh trai ruột của bà) với giá 200.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chứng thực tại UBND xã C chỉ ghi giá 100.000.000 đồng. Sau đó, ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông P vẫn cho bà, ông T và hai con vẫn sinh sống tại đây. Đến tháng 11 năm 2019, ông P lập hợp đồng tặng lại cho bà hai thửa đất trên.

Nay bà Đ làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất liên quan đến hai thửa đất trên vô hiệu vì lý do bà không phải vợ ông T, bà không nhất trí.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Quang T gồm:

+ Các con của ông T với bà Đ gồm chị Phạm Thị H, chị Phạm Thị V1, chị Phạm Thị T1, anh Phạm Quốc V đã ủy quyền cho chị Phạm Thị H tham gia tố tụng đều thống nhất với quan điểm của bà Đ.

+ Chị Phạm Thị D (con của ông T với bà C) trình bày: Chị sống cùng bố mẹ từ nhỏ ở P, đến năm học lớp 3 thì bố mẹ chuyển đến xã C sinh sống, chị cũng chuyển theo. Chị có từng nghe bố chị là ông T nhắc đến trước đây có lấy bà Đ, có 6 người con. Khi mẹ con chị về sống ở xã C, có một vài lần chị thấy anh V và chị H có đến chơi tết với bố chị. Đến năm 2021 ông Trung chuyển về xã S sống. Hiện chị đang sinh sống cùng mẹ và em gái trên diện tích hai thửa đất này. Mặc dù hai chị em chị có cùng mẹ sinh sống trên diện tích đất này nhưng do chị không có công sức đóng góp gì, toàn bộ là do mẹ chị toàn quyền quyết định. Vì bận việc học nên chị đề nghị Toà án xét xử vắng mặt chị.

Vợ chồng ông Nguyễn Duy B và bà Trần Thị H1 trình bày:

Năm 2009, ông bà có diện tích đất 85m² tại xóm C, xã C, huyện P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không có nhu cầu sử dụng

nên vợ chồng ông quyết định bán thì có anh Phạm Quốc V (tên gọi khác là S) đến hỏi mua diện tích đất này cho bố là ông T. Sau đó, vợ chồng ông và anh V thỏa thuận năm 2010 sang tên một nửa thửa đất cho ông T là 42m² trước. Anh V có nhờ vợ chồng ông giữ phần diện tích còn lại là 43m² vẫn để tên vợ chồng ông. Khoảng 02 năm sau (năm 2013), anh V có gặp vợ chồng ông trao đổi là ông T ở phần diện tích 42m² chật chội, anh V đề nghị chuyển nhượng tiếp 43m² đất còn lại cho ông T. Vợ chồng ông là người trực tiếp gặp cán bộ địa chính làm thủ tục sang tên ở xã, gia đình anh V tự làm thủ tục sang tên ở huyện. Vợ chồng ông trực tiếp giao dịch mua bán và nhận tiền của anh V. Anh V đề nghị sang tên cho cho bố là ông T; giá thỏa thuận hai thửa đất này là 220.000.000 đồng, do chưa có tiền ngay nên anh V thanh toán cho vợ chồng ông khoảng 4-5 lần mới xong. Khi giao dịch, ông bà không biết bà Tạ Thị C là ai và không được giao dịch mua bán đất với bà C. Sau khi mua đất và sang tên một thời gian ông mới thấy bà C lên diện tích đất đó ở tại nhà cũ của ông.

Ông Tạ Văn P ngày 15/8/2022 và ngày 19/8/2022 trình bày: Ông là anh trai ruột của bà C. Ông có quen biết ông T là người quen biết của bà C từ năm 1997. Năm 2019, ông T bị bệnh nặng phải đi viện điều trị tổn kém, ông T và bà C thống nhất bán toàn bộ hai thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho ông. Ngày 02/7/2019 lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với giá 100.000.000 đồng để ông T lấy tiền chữa bệnh. Do ông T, bà C không có chỗ ở nên ông vẫn cho gia đình ông T, bà C ở nhờ. Sau đó, do thấy hoàn cảnh của ông T, bà C và các cháu khó khăn nên ông đã làm thủ tục chuyển tặng lại cho bà C để gia đình bà C có chỗ làm ăn, sinh sống. Tuy nhiên, tại lời khai ngày 09/11/2023 ông P cho rằng bà C có khoảng 300-400m² đất ruộng ở T, P do trước đây bố mẹ cho bà C, hiện ông đang quản lý, sử dụng. Khoảng năm 2018-2019 ông T ốm đau thường xuyên, không có tiền lo thuốc thang nên bà C và ông T có ý định bán nhà đất và đề xuất đổi xuất ruộng của bà C bằng cách ông đứng ra mua hai thửa đất của ông T bà C, còn ông được sử dụng xuất ruộng của bà C mà bố mẹ đã cho trước đây. Về giá trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 100.000.000 đồng nhưng thực tế ông T bà C nhận của ông 200.000.000 đồng. Thực tế, ông không có nhu cầu mua 2 thửa đất đó vì ông sinh sống ổn định ở P. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T, bà C vẫn sinh sống ở đó bình thường. Đến cuối năm 2019 ông đã tặng lại hai thửa đất trên cho bà C. Vợ ông là bà Y không liên quan đến việc mua bán chuyển nhượng hai thửa đất, các thủ tục bà Y ký là để tạo điều kiện cho ông và bà C đổi đất cho nhau. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho giữa ông với ông T, bà C vô hiệu, ông đề nghị bà C trả lại cho ông 200.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án ông xin vắng mặt vì bận không tham gia

phiên toà được.

Bà Nguyễn Thị Y (vợ ông P) trình bày cho rằng bà không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì đến đất đai của ông T, bà C nên đề nghị Toà án không đưa bà tham gia tố tụng.

UBND xã C, huyện P xác định trình tự thủ tục chứng thực các hợp đồng chuyển quyền (gồm các hợp đồng chuyển nhượng các năm 2010, 2013, 2019 và hợp đồng tặng cho năm 2019) liên quan đến hai thửa đất 584 và 585 tờ bản đồ 46 đều được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Bà Đ khởi kiện đối với bà C, UBND xã C không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì.

Biên bản xem xét thẩm định ngày 06/9/2022 và Biên bản định giá tài sản ngày 11/11/2022 xác định: Thửa đất 584 diện tích 42m² có tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 224.013.720 đồng. Thửa đất 585 diện tích 43m² có tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 191.982.104 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 20/11/2023 Tòa án nhân dân huyện Phú Lương đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 35 và Điều 39, các Điều 147, Điều 124, 131, 135, 138, 139, 357, 429, 457, 458, 459, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ đối với yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 07/12/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông B, bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà C đối với thửa 584 tờ bản đồ 46 chứng thực tại UBND xã C (hợp đồng chứng thực số 116, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông B, bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà C đối với thửa 585 tờ bản đồ 46 chứng thực tại UBND xã C (chứng thực số 59, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD) vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ về việc yêu cầu bà Tạ Thị C trả lại hai thửa đất 584 và 585 tờ bản đồ 46 xã C, huyện P cho anh Phạm Quốc V.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ:

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Quang T và bà Tạ Thị C, bên nhận chuyển nhượng là ông Tạ Văn P, ký tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên, chuyển nhượng diện tích đất tại thửa số 584, 585 tờ bản đồ số

46, chứng thực số 154, quyền số 01/2019-SCT/HĐ,GD vô hiệu.

3.2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 giữa bên tặng cho là ông Tạ Văn P, bên nhận tặng cho là bà Tạ Thị C đối với số 584, 585 tờ bản đồ số 46, chứng thực 311, quyền số 01/2019-SCT/HĐ vô hiệu.

3.3. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Giao cho bà Tạ Thị C được quyền sử dụng thửa đất 584 tờ bản đồ 46 xã C, huyện P diện tích 42m² và tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà 01 tầng mái lợp proximang diện tích 6m x 5,6m xây năm 2011. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất 224.013.720 đồng.

- Giao cho bà Đỗ Thị Đ và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Phạm Quang T (gồm bà Đ, chị H, anh V, chị V1, chị T1, chị H3 (3 con thừa kế thế vị chị H3), chị D, cháu H2 được quyền sử dụng, sở hữu chung đối với thửa đất 585 tờ bản đồ 46 xã C diện tích 43m² và tài sản trên đất là sân được lợp mái proximang diện tích 5,2m x 7,4m. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 191.982.104 đồng.

- Bà Tạ Thị C phải trả lại cho ông Tạ Văn P số tiền 100.000.000 đồng.

- Những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông T gồm (bà Đỗ Thị Đ, anh Phạm Quốc V, chị Phạm Thị H, chị Phạm Thị T1, chị Phạm Thị V1, chị Phạm Thanh H4 đã chết (3 con kế vị gồm Nguyễn Khánh L, Nguyễn Minh N1, Nguyễn Minh T2 do Nguyễn Khánh L đại diện hợp pháp), chị Phạm Thị D, cháu Phạm Thị H2 (người đại diện theo pháp luật là bà Tạ Thị C) phải trả lại cho ông P số tiền 100.000.000 đồng (cụ thể, mỗi người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T phải có nghĩa vụ trả ông P số tiền 12.500.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 04/12/2023 nguyên đơn bà Đỗ Thị Đ kháng cáo không nhất trí nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị H, chị Phạm Thị V1, anh Phạm Quốc V, chị Phạm Thị T1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng trả lại anh Phạm Quốc V hai thửa đất 584, 585.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Đỗ Thị Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến có quan điểm như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hợp lệ được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, phân tích đánh giá nguồn gốc, diện tích đất các bên tranh chấp và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; đại diện Viện kiểm sát khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của các bên. Sau khi xét xử sơ thẩm, đương sự kháng cáo nhưng không có thêm tài liệu, chứng cứ gì mới; từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đ và chị H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xem xét các yêu cầu khởi kiện của bà Đ thấy rằng:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010 và năm 2013:

Thửa đất 584 diện tích 42m² và thửa đất 585 diện tích 43m² cùng tờ bản đồ 46 xã C trước đây là thửa 178 tờ bản đồ 46 diện tích 85m² có nguồn gốc là của vợ chồng ông B, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/8/2010. Khoảng cuối năm 2010 – 2013, anh Phạm Quốc V là người đứng ra mua hai thửa đất này cho ông T với giá 220.000.000 đồng, anh V đã trả tiền cho ông B, bà H1. Khi lập hợp đồng nhận chuyển nhượng, ông T và bà C đứng tên trong hợp đồng. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng thực hiện làm hai lần; cụ thể: Ngày 07/12/2010 ông B, bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà C thửa 584 diện tích 42m² được UBND xã C chứng thực. Tiếp theo, ngày 08/9/2013 ông B, bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà C thửa 585 diện tích 43m² được UBND xã C chứng thực. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 18/02/2011 ông T và bà C được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 584 diện tích 42m² và ngày 21/10/2013 ông T, bà C được cấp giấy chứng nhận thửa đất 585 diện tích 43m².

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông B, H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà C đối với hai thửa 584 và 585 tờ bản đồ 46 đều được UBND xã C chứng thực không vô hiệu là có căn cứ.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho lại quyền sử dụng đất lập trong năm 2019 thì thấy:

Trước tiên thấy, ông T và bà Đ chung sống với nhau từ khoảng năm 1970 và đã có với nhau 6 con chung, nhưng không đăng ký kết hôn. Tại Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 130/UBND-XNTTHN ngày 13/7/2021 của UBND xã S, thành phố T xác nhận ông Phạm Quang T có vợ là bà Đỗ Thị Đ. Mặc dù ông T có sinh sống cùng mẹ con bà C ở xóm C xã C, nhưng ông T thỉnh thoảng vẫn đi lại về sinh sống cùng bà Đ tại xã S. Do đó, quan hệ giữa ông T và bà Đ là quan hệ vợ chồng từ năm 1970. Theo quy định của luật hôn nhân gia đình, tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung vợ chồng. Còn đối với bà C mặc dù ông T sống chung với bà C trong thời gian dài, có với nhau hai người con nên quan hệ giữa ông T và bà C là quan hệ chung sống như vợ chồng. Trong thời gian chung sống như vợ chồng giữa ông T và bà C có hình thành tài sản chung là thửa 584, 585 tờ bản đồ 46 xã C.

Toà án cấp sơ thẩm xác định bà Đ là vợ hợp pháp của ông T và có quyền lợi (quyền sử dụng, định đoạt) đối với phần tài sản của ông T nằm trong khối tài sản chung của ông T và bà C là có căn cứ. Ngày 02/7/2019 ông T và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên cho ông Tạ Văn P giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng mà không có sự đồng ý của bà Đ là không hợp pháp. Về giá hợp đồng chuyển nhượng ghi là 100.000.000 đồng. Nhưng ông P và bà C đều xác định số tiền thực tế ông T, bà C đã nhận của ông P là 200.000.000 đồng, giao dịch chuyển nhượng giữa ông T, bà C cho ông P không phù hợp với giá thị trường. Ông P trình bày ông không hề có nhu cầu mua sử dụng nên sau mua, ông P vẫn cho ông T, bà C và hai con tiếp tục sử dụng hai thửa đất này. Đến ngày 27/11/2019, ông P lập hợp đồng tặng lại cho bà C và hiện nay bà C đang sử dụng hai thửa đất nêu trên. Trong một thời gian ngắn từ tháng 7/2019 đến tháng 11/2019, việc lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông P, sau đó ông P lập hợp đồng tặng cho bà C nêu trên; cùng với giá chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng với giá thực tế, giá thực tế cũng không phù hợp với giá thị trường, điều đó cho thấy trong các giao dịch này có dấu hiệu của việc cố tình làm mất nguồn gốc tài sản.

Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông T và bà C, bên nhận chuyển nhượng là ông P, đối với hai thửa số 584, 585 tờ bản đồ số 46 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 27/11/2019, giữa bên tặng cho là ông P và bên nhận tặng cho là bà C đối với thửa số 584, 585 tờ bản đồ số 46 vô hiệu toàn bộ là đúng với Điều 124 Bộ luật dân sự.

[2]. Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Trong hợp đồng chuyển

nhượng, tặng cho trên vô hiệu, lỗi là do cả ông T, bà C và ông P. Do khi chuyển nhượng, ông T, bà C đã nhận của ông P số tiền 200.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông T trả lại cho ông P số tiền trên là phù hợp.

Toà án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất tại thửa 584, 585 tờ bản đồ số 46 tại xóm I, xã C là sở hữu chung theo phần, chủ sở hữu chung theo phần là bà C, ông T mỗi người một phần hai (trong phần của ông T bà Đ có một phần hai). Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông B bà H1, tài sản trên đất chỉ là nhà tạm; quá trình sử dụng, bà C và ông T có sửa chữa tôn tạo và xây 01 căn nhà cấp 4 trên thửa 584 để ông bà cùng hai con sinh sống. Tòa án cấp sơ thẩm tính cho bà C có một phần công sức đóng góp tôn tạo giữ gìn tài sản trong thời gian dài sinh sống và giao thửa đất số 584, tờ bản đồ số 46 và các tài sản trên đất cho bà C tiếp tục quản lý, sử dụng. Diện tích đất và tài sản trên đất có giá trị 224.013.720 đồng và buộc bà C có nghĩa vụ thanh toán trả lại cho ông P số tiền 100.000.000 đồng (1/2 tiền chuyển nhượng đất đã nhận) là phù hợp.

Toà án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 585 diện tích đất 43m² và tài sản trên đất có giá trị 191.982.104 đồng là của vợ chồng ông T, bà Đ. Do ông T đã chết, giao cho bà Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T cùng quản lý sử dụng, sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản trên và buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T cùng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Tạ Văn P số tiền 100.000.000 đồng là đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Toà án cấp sơ thẩm xác định số tiền chênh lệch tài sản 16.015.808 đồng là công sức giữ gìn, tôn tạo nhà cửa và đất đai của bà C trong những năm sinh sống ở hai thửa đất này, từ đó không buộc bà C trích chia khoản tiền chênh lệch này cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T như bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Do đó cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu tại phiên tòa.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Phạm Thị H, anh Phạm Quốc V, chị Phạm Thị T1, chị Phạm Thị V1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Đỗ Thị Đ là người cao tuổi không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Đ, chị Phạm Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 20/11/2023 Toà án nhân dân huyện Phú Lương.

2. Về án phí: Chị Phạm Thị H, anh Phạm Quốc V, chị Phạm Thị T1, chị Phạm Thị V1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ số tiền chị H đã nộp và nộp thay tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu số 0004455, 0004456, 0004457, 0004458 đều ngày 11/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Lương.

Bà Đỗ Thị Đ là người cao tuổi không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND huyện Phú Lương;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS huyện Phú Lương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án và Toà án.

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

(Đã ký)

Lương Văn Hiến