TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2024/DS-PT
Ngày 23 - 4 - 2024
"V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Văn Mạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Sơn;

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

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

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 155/2023/TLPT- DS ngày 23 tháng 11 năm 2023, về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Sông Lô bị kháng cáo và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2024 /QĐXX- PT ngày 22 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1940; Địa chỉ: thôn M, xã L, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1953; Địa chỉ: thôn V, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc, theo văn bản ủy quyền ngày 01/9/2021 (có mặt);

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1967; Địa chỉ: thôn P, xã L, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: anh Phạm Tiến T3, sinh năm 1991; Địa chỉ: số C, đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2022 (có mặt);

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng C2; Địa chỉ: số B, đường T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; Người đại diện theo pháp luật: Ông Kim Văn Á – Trưởng văn phòng C3 (vắng mặt);

2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1971 (có mặt);

3. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1968 (có mặt);

Đều cùng địa chỉ: Thôn L, xã Q, huyện S, Vĩnh Phúc;

4. Bà Bùi Thị T4, sinh năm 1969; Địa chỉ:Thôn P, xã L, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt);

Kháng cáo, kháng nghị:

Người kháng cáo: Cụ Nguyễn Thị T.

Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc kháng nghị số 1753/ QĐ-VKS-DS ngày 30/10/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 10 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Cụ Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Công T1 trình bày:

Cụ T là vợ của cụ Trịnh Minh Đ (hy sinh năm 1976). Năm 1973, cụ T có nhận chị Nguyễn Thị H là con nuôi. Năm 1978, cụ T làm đơn gửi Hợp tác xã N xin cấp đất ở đã được Hợp tác xã cấp cho 2 sào đất (720m^2) trong đó: 200m^2 đất ở, 520m^2 đất vườn. Năm 1991, chị H kết hôn với anh Nguyễn Văn L ở xã Q thì cụ ở một mình. Năm 1998, cụ T được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 00924 QSDĐ/15-QĐ-UB(H) 1998 ngày 03 tháng 8 năm 1998 mang tên Nguyễn Thị T. Năm 2005, cụ T được Nhà nước hỗ trợ tiền xây dựng nhà tình nghĩa, vợ chồng chị H, anh L hỗ trợ tiền xây dựng một nhà cấp bốn gian (Hiện cụ vẫn đang sử dụng). Đến khoảng cuối năm 2014, do tuổi già sức yếu mới đi viện về, thì ông Nguyễn Văn T2 (là cháu gọi cụ là cô) đón cụ về ở chung cùng gia đình ông T2. Quá trình chung sống với vợ chồng ông T2 cụ có nói cho vợ chồng ông T2 520 m^2 đất vườn để nuôi dưỡng cụ lúc tuổi già cũng như khi chết thì lo mai táng, thờ cúng cụ T và cụ khẳng định không có việc mua bán đất giữa cụ và ông T2. Diện tích đất còn lại 200m^2 trong đó có ngôi nhà tình nghĩa thì cụ cho chị H con gái cụ làm nơi thờ cúng liệt sĩ Đ. Nhưng ông T2 lợi dụng cụ chỉ biết viết tên và họ tên mình đầy đủ, còn chữ viết thì không biết đọc, viết nên ông T2 đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ và đưa cụ xuống Văn phòng C2 ở thị trấn T, huyện S lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của cụ chuyển sang tên ông T2. Đến năm 2019, thì xảy ra mâu thuẫn giữa cụ và ông T2 nên cụ không chung sống cùng vợ chồng ông T2 và quay về nhà tại thôn M để ở. Vì ông T2 không nuôi cụ nữa nên cụ đòi lại đất, lúc đó ông T2 nói là "cô ở đây cũng là ở nhờ đất của cháu" thì cụ mới biết toàn bộ diện tích đất này của cụ đã được ông T2 làm hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất từ tên cụ sang tên ông T2 năm 2014 tại văn phòng C2.

Cụ T hoàn toàn không biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung như thế nào, chỉ được ông T2 bảo viết tên và điểm chỉ vào văn bản. Hợp đồng chuyển nhượng này không thể hiện đúng ý chí của cụ T, bản chất ban đầu cụ cho ông T2 đất để ông T2 nuôi dưỡng cụ nhưng đến năm 2019 cụ mâu thuẫn không ở cùng ông T2 nên đã đề nghị ông T2 trả lại đất. Khi đến văn phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất, cụ T không được đọc hợp đồng và cũng không được lại giao hợp đồng, văn bản nào. Mặt khác, khi ký hợp đồng trên đất đã có nhà tình nghĩa của cụ nhưng trong hợp đồng chỉ chuyển nhượng đất, không có tài sản trên đất. Khi lập hợp đồng không có trích đo và đo đạc thực tế diện tích đất chuyển nhượng, cũng như khi ký hợp đồng không có chữ ký con gái cụ là chị H vì đất được giao cho hai mẹ con cụ.

Nay cụ T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ và ông T2 được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 28/9/2014 là vô hiệu và buộc ông T2 phải trả lại diện tích đất trên cho cụ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Phạm Tiến T3 vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có quan điểm trình bày:

Cụ T có mối quan hệ với ông T2 là cô ruột. Năm 1991, con gái nuôi của cụ T là chị Nguyễn Thị H đi lấy chồng, từ đó cụ T sống một mình. Từ năm 1991 đến năm 1998, cụ T nhiều lần đau ốm nhưng không nhận được sự quan tâm, chăm sóc hỏi han từ chị H. Những lần cụ T ốm đều có vợ ông là Bùi Thị T4 đưa đi khám, đi viện và ở lại chăm sóc cụ. Sau một thời gian dài liên tục như vậy, thấy sức khỏe của cụ T không tốt, đến năm 1998 ông T2 đã quyết định đón cụ T về để chăm sóc. Năm 1999, cụ T quay trở về nhà cũ ở để sống cùng ông C. Vài năm sau, ông C mất bà T lại sống một mình. Trong suốt quãng thời gian từ năm 1999 đến 2014, cụ T vẫn thường đau ốm và nhiều lần đi viện, đặc biệt khoảng tháng bảy năm 2014 cụ T bị ốm phải đi viện và chị H không quan tâm. Vợ chồng ông đã xuống viện chăm sóc, trông nuôi cụ cho đến khi cụ khỏe được ra viện. Ngày 20/08/2014, cụ Nguyễn Thị T đã chủ động đến gia đình ông nói chuyện cùng mẹ đẻ ông là cụ Nguyễn Thị H1 (có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn C1 là em trai ruột của cụ T), cụ T có nói: "Cho bà đến ở cùng với gia đình, được nương tựa phần đời còn lại, sống thì nuôi, khi bà chết thì chôn và thờ cúng". Khi đó ông Nguyễn Văn C1 đã nhờ gia đình ông chăm sóc cụ T. Cụ T còn nói: "Nếu được thì vợ chồng cháu cho cô về nương nhờ phần đời còn lại, nếu không được thì cho cô biết, cô sẽ xuống nhờ bảo trợ xã hội chứ cô cũng không trông chờ được ở chỗ đứa con gái nuôi". Sau khi cụ T và ông C1 nói như vậy, thì gia đình ông đã đồng ý đón cụ T về sống cùng để tiện chăm sóc, nuôi dưỡng. Khoảng tháng 9 năm 2014, cụ T chủ động nói chia đất cho ông và chị H con gái nuôi của cụ. Cụ thể bà T nói chia cho cô H 520m^2 đất vườn, cho ông 200m^2 đất ở (cụ nói sau này ông nuôi dưỡng chăm sóc, chôn cất và thờ cúng cụ nên cụ cho ông phần đất). Việc chia đất làm 2 phần cho ông và chị H đã được

gia đình họp bàn và mời địa chính xã L đến đo đạc, chia đất làm hồ sơ để đi xuống huyện làm thủ tục. Tuy nhiên sau đó thì chị H và anh Nguyễn Văn L là chồng của chị H đã nói là từ chối không nhận phần đất này vì gia đình anh có nhiều đất và có sự chứng kiến của em trai cụ T là ông Nguyễn Văn C1. Do vợ chồng chị H không nhận phần đất trên nên cụ T đã đồng ý chuyển nhượng cho ông với số tiền là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) với giá tiền vừa bán vừa cho. Cụ T đã đưa bìa đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông T2 làm thủ tục chuyển nhượng đất ở và đất vườn cho ông T2 (Giấy chứng nhận số L 892676 vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00924 QSDĐ/15-QĐ-UB (H) 1998 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03/08/1998; tại thửa số 135, tờ bản đồ số 13, diện tích 720m^2 trong đó có 200m^2 đất ở, 520m^2 đất vườn).

Do không biết về thủ tục hồ sơ ông T2 cùng cụ T đến Ủy ban nhân dân xã L, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc để làm thủ tục chuyển nhượng đất. Trên cơ sở, các thủ tục hồ sơ đã được Ủy ban nhân dân xã L huyện S xác nhận. Ngày 26 tháng 9 năm 2014, ông đã đưa tay cho bà Nguyễn Thị T số tiền 60.000.000đồng (sáu mươi triệu đồng) theo như thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu của hai bên có sự chứng kiến của anh Đ1 và chị T5. Ngày 29 tháng 9 năm 2014 ông đã cùng với cụ T đến Văn phòng C2; địa chỉ: Thị trấn T, huyện S, Tỉnh Vĩnh Phúc để làm thủ tục ký Hợp đồng được Chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Văn phòng C2 ông và cụ T đã đọc, được nghe đọc nội dung của hợp đồng; thực hiện ký (điểm chỉ) vào từng trang của bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự chứng kiến của công chứng viên Kim Văn Á; Số công chứng 33509/HH/2014/HĐCN; Quyển số: 01-HH/CC-SCC/HĐGD. Sau khi hoàn thiện hồ sơ đầy đủ theo quy định của pháp luật ông đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất. Tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 60.000.000đ(sáu mươi triệu đồng). Sau khi hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C2 hoàn thành, cụ Nguyễn Thị T đã dùng 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) để trả tiền cho chị Nguyễn Thị H đã đổ đất trước kia; số tiền còn lại 40.000.000 (bốn mươi triệu đồng) cụ T đưa lại cho vợ chồng ông giữ lại để lo liệu cho cụ khi cụ ốm đau, đi viện. Ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 531667, số vào sổ cấp GCN CH 00393/QSDĐ số 1425^A/QĐ- UBND, do Ủy ban nhân dân huyện S ký ngày 30/10/2014, thửa đất số 135; tờ bản đồ số 13; địa chỉ thôn M xã L huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc; Diện tích 720m^2, trong đó đất ở 200m^2, đất vườn 520m^2.

Năm 2015, gia đình ông tổ chức tiệc mừng thọ tuổi 75 cho cụ T, có sự chứng kiến của gia đình bên nội, bên ngoại, hàng xóm nhưng vợ chồng anh chị Hường L1 không xuống tham dự chung vui cùng cụ và gia đình. Ngay sau khi chuyển nhượng đất cụ T về ở cùng vợ chồng ông cho đến năm 2019 cụ đòi về nhà cũ tại thôn M để ở. Thời gian đầu khi cụ T chung sống với gia đình ông, nhiều lần cụ ngỏ ý đưa tiền sinh hoạt cho vợ chồng ông nhưng vợ chồng ông không nhận. Cụ T còn lên nhờ em trai là ông C1 xuống nói chuyện với vợ chồng ông là ít nhiều cứ nhận một chút để cho cụ T thoải mái. Từ đó có tháng cụ T đưa cho vợ ông (Bùi Thị T4) 200.000 đồng, tháng 300.000 đồng, có tháng 500.000

đồng. Cụ đưa bao nhiêu vợ chồng ông nhận, chứ không có chuyện vợ chồng ông ép buộc và đuổi cụ T như trong đơn của cụ T. Khoảng giữa năm 2019, cụ T có nói chuyện với gia đình ông rằng phần đất trước đây cụ bảo cho nhà cô H không nhận giờ lại đang đòi cụ. Sau đó liên tục nhà cô H xuống chơi, thăm nom và đón cụ T lên trên nhà cô H ở chơi. Đến khoảng tháng 8 năm 2019 khi bà T vẫn chung sống vui vẻ cùng gia đình ông thì ông nhận được thông báo có đơn cụ T kiện ông ra xã. Sau khi biết sự việc nhiều lần đã họp gia đình có đầy đủ sự chứng kiến của toàn bộ họ hàng, cụ T đã nhận sai và làm đơn xin rút đơn kiện. Tiếp tục những ngày sau đó, cụ T được cô H xuống đón lên chơi nhiều lần, sau mỗi lần lên nhà cô H chơi khi về nhà cụ T lại ngỏ ý muốn quay về trong nhà sống một mình, nhiều lần gia đình, anh em họ hàng khuyên can nhưng cụ không nghe. Sau khi họp gia đình, toàn bộ anh em họ hàng trong đó có ông C1 là em trai ruột của cụ T, bà Đ2 chị gái ruột của bà T đã làm chứng cho gia đình ông và cùng đồng ý để cụ quay về nhà cũ mà không có sự ép buộc gì từ phía gia đình ông. Đến ngày 29/10/2019, cụ T chính thức dọn về nhà cũ ở.

Nay cụ T khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và cụ T đã được công chứng là vô hiệu là không có căn cứ, trái các quy định pháp luật. Lý do là: cụ Nguyễn Thị T và ông đã thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp tại Văn phòng C2 như đã trình bày ở trên là hoàn toàn tự nguyện, theo đúng ý trí của cụ Nguyễn Thị T. Căn cứ quy định tại khoản 3, điều 41, Luật công chứng năm 2014. "Điều 41. Công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng."...3. Người yêu cầu công chứng tự đọc dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe. Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ quy định tại khoản 1 điều này để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch.". Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 132, Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là 02 (hai) năm, theo Bộ Luật dân sự năm 2015. Do vậy đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sông Lô bác bỏ toàn bộ nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H tại phiên tòa trình bày: Chị là con nuôi của cụ Nguyễn Thị T, được nhận nuôi từ khi hơn một tuổi, có đăng ký khai sinh cho chị theo họ T6 (họ tên cha: Trịnh Minh Đ (ông Đ là chồng cụ T); họ tên mẹ: Nguyễn Thị T). Năm 1987, mẹ con chị có làm đơn xin đất để làm nhà ra ở riêng, sau đó đã được Hợp tác xã N cấp cho diện tích 720m^2 đất (trong đó có 200m^2 đất ở và 520m^2 đất vườn) tại thôn M, xã L. Sau khi được cấp đất, mẹ con chị đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất này. Đến năm 1991, chị kết hôn với anh Nguyễn Văn L ở thôn L, xã Q, khi xin giấy giới thiệu đi kết hôn thì cán bộ tư pháp xã viết sai họ của chị từ họ Trịnh sang họ Nguyễn. Năm 1996, chị đi làm giấy chứng minh nhân dân theo sổ hộ khẩu của gia đình nhà ông L đã ghi chị họ Nguyễn, nên chị đã mang họ Nguyễn theo họ mẹ. Năm 1998, cụ T được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy

CNQSD đất số L892676 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00924 QSDĐ/15/QĐ-UB(H) ngày 30 tháng 8 năm 1998 đứng tên cụ Nguyễn Thị T. Sau khi chị đi lấy chồng thì mẹ chị thường xuyên ở một mình, khi con chị lớn lên thì các cháu đến ở cùng cụ. Năm 2005, mẹ chị thuộc gia đình chính sách được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà tình nghĩa để làm nơi thờ cúng liệt sĩ và là nơi ở của mẹ chị, những khi cụ T ốm đau tôi là người chăm sóc cụ. Năm 2014, mẹ chị bị ốm nặng vợ chồng đưa đi viện chữa trị, sau khi ra viện vợ chồng chị đón cụ lên chăm sóc nhưng cụ không lên, cụ ở một mình tại ngôi nhà tình nghĩa bốn gian thờ cùng liệt sĩ. Do vợ chồng chị ở xa nên việc mẹ chị sang ở với vợ chồng ông Nguyễn Văn T2. Sau khi mẹ chị về ở với vợ chồng ông T2 thì giao chìa khóa nhà cho chị để vợ chồng chị trông nom và thờ cúng liệt sĩ Đ.

Quá trình mẹ chị ở với vợ chồng ông T2 thì chuyển nhượng diện tích đất 720m^2 cho ông T2 như thế nào thì chị không được biết. Đến năm 2019, mẹ chị có mâu thuẫn với vợ chồng ông T2 nên đã về diện tích đất của mẹ chị ở thì chị được nghe ông T2 nói lại "cô ở đâu thì ở nhưng vẫn là ở nhờ nhà và đất của cháu". Sau đó cụ T làm đơn lên UBND xã L mới được biết diện tích đất của mẹ con chị đã chuyển sang tên của ông T2.

Năm 2005, cụ T là vợ của liệt sỹ và được nhà nước hỗ trợ 15.000.000 đồng để xây dựng nhà tình nghĩa. Do cụ T già yếu nên việc xây dựng nhà cấp bốn bốn gian lợp ngói (nhà tình nghĩa) do vợ chồng chị trực tiếp đứng ra xây dựng, mua vật liệu xây dựng và khi xây nhà hết tổng số tiền 70.000.000 đồng thì vợ chồng chị có đóng góp 55.000.000 đồng. Năm 2019, cụ T không ở cùng vợ chồng ông T2 mà về tại thôn M, xã L ở nên vợ chồng tôi đã tu sửa lại cụ thể là làm mái tôn trước sân, trần tôn, làm cửa sắt, làm nhà vệ sinh hết tổng giá trị khoảng 75.000.000 đồng. Nay xảy ra tranh chấp giữa cụ T và ông T2 có liên quan đến tài sản đang tranh chấp là ngôi nhà trên đất vợ chồng chị có quan điểm mục đích vợ chồng tôi xây dựng nhà để cho cụ ở sau này làm nơi thờ cúng. Do vậy sau khi xây nhà cũng như cho đến nay vợ chồng chị đồng ý để cho cụ T được tiếp tục sở hữu, sử dụng và có toàn quyền quyết định liên quan đến ngôi nhà, không phải thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho vợ chồng chị.

Nay cụ T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T và ông T2 là vô hiệu thì chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2, đại diện theo pháp luật là ông Kim Văn Á vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có quan điểm trình bày: Ngày 29/9/2014, tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc (tại thời điểm năm 2014 có địa chỉ tại thị trấn T, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc). Ông là công chứng viên có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn T2. Quá trình tiếp nhận hồ sơ đúng quy định, khi ký hợp đồng đều có mặt cụ T, ông T2. Khi ký hợp đồng các bên đều tự đọc lại nội dung và ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Tuy nhiên trên bản hợp đồng có một số sai sót do đánh máy, cụ thể hợp đồng được các bên ký kết và công chứng ngày 29/9/2014 nhưng trên hợp đồng

có đánh máy sai sót là ghi ngày 28/9/2014 và tại trang lời chứng của hợp đồng có đánh máy sai sót năm công chứng là năm 2013 còn chữ ghi năm hai nghìn không trăm mười bốn. Công chứng viên khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng C2 công chứng số 33509/HH/2014/HĐCN (quyển số 01- HH/CC – SCC/HĐGD) ngày 29/9/2014 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; việc sai sót đánh máy không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng.

Nay cụ T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng là vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T4 vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có quan điểm trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn T2, có quan hệ với cụ Nguyễn Thị T là cháu dâu. Khoảng 8 tháng năm 2014 cụ T ốm đi viện, con gái nuôi của cụ là chị Nguyễn Thị H không chăm sóc, cụ T có gọi điện thoại cho ông T2 và nhờ vợ chồng bà chăm sóc cụ khi ở viện. Sau đó cụ T về ở cùng vợ chồng bà từ năm 2014 đến năm 2019 thì cụ về nhà cũ ở. Đến tháng 9 năm 2014, cụ T chuyển nhượng diện tích đất 720 m^2 (trong đó đất ở: 200m^2; đất vườn: 520 m^2) cho ông T2, ông T2 là người trực tiếp cùng cụ T đến Văn phòng C2 (địa chỉ: thị trấn T, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc) lập hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 26/9/2014, vợ chồng bà thanh toán cho cụ T 60.000.000 đồng tiền bán đất khi thanh toán tiền cho cụ T giữa chúng tôi không có viết giấy giao nhận tiền mà đưa trực tiếp cho cụ T có người làm chứng là anh Đ1 và chị T5 biết việc vợ chồng bà đưa tiền cho cụ T. Sau đó ông T2 là người trực tiếp làm đi làm thủ tục chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T2. Nay cụ T khởi kiện đối với ông T2 đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và cụ T được văn phòng C2 công chứng là vô hiệu thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L tại phiên tòa trình bày: Anh là chồng của chị H và là con rể của cụ T. Anh đồng ý với trình bày của chị H về nội dung vụ án. Đối với ngôi nhà cấp bốn xây dựng trên đất của cụ T thì anh có quan điểm mục đích vợ chồng anh xây dựng nhà để cho cụ ở sau này làm nơi thờ cúng bố mẹ vợ. Do vậy sau khi xây nhà cũng như cho đến nay vợ chồng anh đồng ý để cho cụ T được tiếp tục sở hữu, sử dụng và có toàn quyền quyết định, không phải thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho vợ chồng anh.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Sông Lô đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 144, 147,155,157,165, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 188 và Điều 167 Luật đất đai; Điều 5 và Điều 41 Luật Công chứng; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2014 giữa cụ Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 13, diện tích 720m^2, địa chỉ: thôn M, xã L, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc tại Văn phòng C2, số công chứng số 33509/HH/2014/HĐCN; Quyển số: 01-HH/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Nguyễn Thị T được miễn án phí theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2023, cụ T kháng cáo toàn bộ bản án vì cho rằng cụ T có mâu thuẫn trong việc có hay không việc cụ T nhận tiền chuyển nhượng đất của ông T2; có vi phạm trong việc công chứng hợp đồng (ngày yêu cầu công chứng sau ngày ký hợp đồng); không giao văn bản công chứng cho cụ T; Hợp đồng không thể hiện trên đất có tài sản là ngôi nhà mà chỉ có đất; không thẩm định diện tích đất; vợ chồng anh T2 chưa quản lý đất; không có chị H là người có quyền lợi liên quan tới đất, tài sản trên đất tham gia ký hợp đồng. Cụ T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, trả lại đất 720m^2 cho cụ T.

Tại kháng nghị số 1753/ QĐ-VKS-DS ngày 30/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho rằng có vi phạm về xác minh, thu thập chứng cứ nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp chưa vững chắc; Cụ T cho rằng ký vào hợp đồng tặng cho ông T2 520m^2 đất để ông T2 nuôi dưỡng, chăm sóc khi già yếu; thờ cúng cụ khi chết; trên đất còn có nhà tình nghĩa của cụ và công sức vợ chồng chị H làm nhà; Hợp đồng chuyển nhượng có dấu hiệu giả tạo che dấu hợp đồng tặng cho có điều kiện. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Sông Lô.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa Phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất:

Để bảo đảm quyền lợi của các bên cũng như tình cảm gia đình (các bên có mối quan hệ là cô cháu ruột) nên tự nguyện thống nhất thỏa thuận như sau: Thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn T2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 531667, số vào sổ cấp GCN: CH 00393/QSDĐ số 1425^A/QĐ- UBND, do Ủy ban nhân dân huyện S ký ngày 30/10/2014, diện tích 720m^2, trong đó 200m^2 đất ở; 520m^2 đất vườn. Đo đạc thực tế diện tích là 1049,6m^2 được Công ty cổ phần T7 và đo đạc bản đồ CDP đo vẽ tháng 4 năm 2023. Qua xác minh tại chính quyền địa phương thửa đất trên cụ T sử dụng từ lâu, có sự thay đổi tăng thêm diện tích 329,6 m^2 (đất vườn), do sai số đo đạc, không có tranh chấp với ai, và không thuộc diện quy hoạch.

- Cụ T được sử dụng phần đất có diện tích 428,9m^2, trong đó: đất ở 80m^2, đất vườn 200m^2; diện tích đất tăng thêm 148,9m^2 và được sử dụng, quản lý, sở hữu toàn bộ tài sản trên phần diện tích đất này như căn nhà cấp 4, cây cối lâm lộc và tài sản khác. Phần đất, tài sản cụ T thể hiện trên sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần T7 và đo đạc bản đồ CDP đo vẽ ngày 12 tháng 3 năm 2024, có mốc giới như sau: D,7,8,9,10, I,11,12,13,14,15, H, F,E,D. Các cạnh cụ thể: D

- 7 = 6,37m; 7 - 8= 2,30m; 8- 9=8,52m; 9-10= 8,28m; 10- I= 4,53m; I-11=6,9m; 11-12=7,51m; 12-13=6,88m; 13-14=13,01m; 14-15=8,51m; 15-H=2,0m; H-F= 34,34m; F-E= 8,17m; E=20m.

- Ông T2 được sử dụng phần đất có diện tích 620,7m^2, trong đó: đất ở 120m^2, đất vườn 320m^2; diện tích đất tăng thêm 180,7m^2 và được sử dụng, quản lý, sở hữu toàn bộ tài sản trên phần diện tích đất này như bếp, mái le, cây cối lâm lộc trên đất được sử dụng trên. Phần đất, tài sản ông T2 trên thể hiện trên sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần T7 và đo đạc bản đồ CDP đo vẽ ngày 12 tháng 3 năm 2024, có mốc giới như sau: 6,D,E,F,H,1,2,3, 4,B,5,6. Các cạnh cụ thể: 6-D = 8,1m; D - E= 20m; F-E= 8,17m; F –H = 34,34m; H-1 =15,15m; 1-2=14,89m; 2-3= 13,54m; 3-4= 8,31m; 4-B=3,9m; B-5= 6,1m; 5-6= 11,99m.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự như sau: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của cụ T và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T với anh T2 là vô hiệu; Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T2; Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T và anh T2 có hiệu lực một phần. Tuy nhiên, trước khi mở phiên toà phúc thẩm cũng như tại phiên toà phúc thẩm cụ T, anh T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thoả thuận được với nhau về giải quyết toàn bộ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300, 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, sửa Bản án dân sự số 25/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc theo sự thoả thuận của các đương sự, việc thoả thuận được lập thành biên bản trước khi mở phiên toà phúc thẩm và thoả thuận tại phiên toà phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của cụ T2 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc trong hạn luật định, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Cụ Tương được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 00924 QSDĐ/15-QĐ-UB(H) 1998 ngày 03 tháng 8 năm 1998

mang tên Nguyễn Thị T tại thửa số 135, tờ bản đồ số 13, diện 720m^2, trong đó: 200m^2 đất ở, 520m^2 đất vườn. Cụ T cho rằng không chuyển nhượng đất cho ông T2; chỉ có ý định cho ông T2 một phần đất (khoảng 520m^2) để ông T2 sử dụng và có nghĩa vụ chăm sóc cụ khi già yếu và ma chay, cúng giỗ khi cụ chết còn lại của cụ. Cụ T kháng cáo bản án sơ thẩm, xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ và ông T2 được công chứng số 33509/HH /2014/HĐCN (quyển số 01-HH/CC – SCC/HĐGD) ngày 29/9/2014 tại Văn phòng C2 không thể hiện đúng ý chí của cụ, là vô hiệu như nội dung cụ đã kháng cáo.

Ông T2 cho rằng, cụ T ban đầu có ý định cho ông và chị H mỗi người một phần đất (cho ông 200m^2 đất ở, cho chị H 520m^2 đất vườn), tuy nhiên do chị H không lấy nên sau đó cụ T đã chuyển nhượng đất cho ông, có hợp đồng công chứng, số 33509/HH/2014/HĐCN (quyển số 01- HH/CC – SCC/HĐGD) ngày 29/9/2014 tại Văn phòng C2 theo quy định. Ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn T2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 531667, số vào sổ cấp GCN: CH 00393/QSDĐ số 1425^A/QĐ-UBND, do Ủy ban nhân dân huyện S ký ngày 30/10/2014, diện tích 720m^2, trong đó 200m^2 đất ở; 520m^2 đất vườn là trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên ký kết. Thửa đất trên đã được đo đạc thực tế, diện tích là 1049,6m^2, do Công ty cổ phần T7 và đo đạc bản đồ CDP đo vẽ tháng 4 năm 2023.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho rằng có vi phạm về xác minh, thu thập chứng cứ nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp chưa vững chắc; Cụ T cho rằng ký vào hợp đồng tặng cho ông T2 520m^2 đất để ông T2 nuôi dưỡng, chăm sóc khi già yếu; thờ cúng cụ khi chết; trên đất còn có nhà tình nghĩa của cụ và công sức vợ chồng chị H làm nhà; Hợp đồng chuyển nhượng có dấu hiệu giả tạo che dấu hợp đồng tặng cho có điều kiện. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Sông Lô.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và kháng cáo của cụ T thấy: Việc chuyển nhượng đất giữa cụ T, ông T2 không có ý kiến của chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn L là người có công đóng góp xây dựng nhà cho cụ T trên phần đất chuyển nhượng; Hợp đồng chỉ nêu chuyển nhượng đất mà không thể hiện trên đất có tài sản gì (có nhà tình nghĩa của cụ T nhưng không được thể hiện); không thể hiện rõ việc cụ T đã nhận bao nhiêu tiền từ ông T2; giá chuyển nhượng khác xa với giá đất thực tế; không chỉ rõ diện tích, mốc giới thửa đất chuyển nhượng cụ thể trên thực tế; ông T2 chưa quản lý sử dụng đất. Như vậy, kháng cáo của cụ T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T và ông T2 nêu trên là vô hiệu. Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Sông Lô bác yêu cầu khởi kiện của cụ T là không đúng.

Qua xác minh tại chính quyền địa phương thửa đất trên ban đầu là của cụ T được cấp sử dụng đất, sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T2 qua hợp đồng như trên, tuy nhiên hiện thửa đất diện tích có sự

thay đổi tăng thêm 329,6 m^2 (đất vườn), do sai số đo đạc, không có tranh chấp với ai và không thuộc diện quy hoạch. Quá trình giải quyết tại tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Các bên đương sự thống nhất cụ T, ông T2 được sử dụng phần đất, tài sản cụ thể như sau:

Cụ Tương được sử dụng phần đất có diện tích 428,9m^2, trong đó: đất ở 80m^2, đất vườn 200m^2; diện tích đất tăng thêm 148,9m^2 và được sử dụng, quản lý, sở hữu toàn bộ tài sản trên phần diện tích đất này như căn nhà cấp 4, cây cối lâm lộc và tài sản khác. Phần đất, tài sản cụ T trên thể hiện trên sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần T7 và đo đạc bản đồ CDP đo vẽ ngày 12 tháng 3 năm 2024, có mốc giới như sau: D,7,8,9,10, I,11,12,13,14,15, H, F,E,D. Các cạnh cụ thể: D - 7 = 6,37m; 7 - 8= 2,30m; 8- 9=8,52m; 9-10= 8,28m; 10-I= 4,53m; I-11=6,9m; 11-12=7,51m; 12-13=6,88m; 13-14=13,01m; 14-15=8,51m; 15-H=2,0m; H-F= 34,34m; F-E= 8,17m; E=20m.

- Ông T2 được sử dụng phần đất có diện tích 620,7m^2, trong đó: đất ở 120m^2, đất vườn 320m^2; diện tích đất tăng thêm 180,7m^2 và được sử dụng, quản lý, sở hữu toàn bộ tài sản trên phần diện tích đất này như bếp, mái le, cây cối lâm lộc trên đất được sử dụng trên. Phần đất, tài sản ông T2 trên thể hiện trên sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần T7 và đo đạc bản đồ CDP đo vẽ ngày 12 tháng 3 năm 2024, có mốc giới như sau: 6,D,E,F,H,1,2,3, 4,B,5,6. Các cạnh cụ thể: 6-D = 8,1m; D - E= 20m; F-E= 8,17m; F –H = 34,34m; H-1 =15,15m; 1-2=14,89m; 2-3= 13,54m; 3-4= 8,31m; 4-B=3,9m; B-5= 6,1m; 5-6= 11,99m.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát là có cơ sở. Tuy nhiên, quá trình giải quyết phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về toàn bộ nội dung vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật; không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T, ông T2 cho phù hợp với phần diện tích đất được phân chia theo thỏa thuận.

Đề nghị của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ và phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm đã xác định đúng, sự thỏa thuận của các đương sự không làm thay đổi chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm nên các đương sự phải chịu như cấp sơ thẩm đã tuyên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Sông Lô.

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 148; Điều 155, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 122, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 188 và Điều 167 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2014 giữa cụ Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 13, diện tích 720m^2, địa chỉ: thôn M, xã L, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc tại Văn phòng C2, số công chứng số 33509/HH/2014/HĐCN; Quyển số: 01-HH/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Công nhận thỏa thuận của các đương sự về việc sử dụng đất, cụ thể như sau:

Thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn T2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 531667, số vào sổ cấp GCN: CH 00393/QSDĐ số 1425^A/QĐ- UBND, do Ủy ban nhân dân huyện S ký ngày 30/10/2014, diện tích 720m^2, trong đó 200m^2 đất ở; 520m^2 đất vườn. Hiện đo đạc thực tế diện tích là 1049,6m^2 được Công ty cổ phần T7 và đo đạc bản đồ CDP đo vẽ tháng 4 năm 2023 . Qua xác minh tại chính quyền địa phương thửa đất trên có sự thay đổi tăng thêm 329,6 m^2 (đất vườn), do sai số đo đạc, không có tranh chấp với ai và không thuộc diện quy hoạch.

Các đương sự thống nhất thỏa thuận phân chia, sử dụng đất và tài sản trên đất, như sau:

- Cụ Tương được sử dụng phần đất có diện tích 428,9m^2, trong đó: đất ở 80m^2, đất vườn 200m^2; diện tích đất tăng thêm 148,9m^2 và được sử dụng, quản lý, sở hữu toàn bộ tài sản trên phần diện tích đất này như căn nhà cấp 4, cây cối lâm lộc và tài sản khác. Phần đất, tài sản cụ T trên thể hiện trên sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần T7 và đo đạc bản đồ CDP đo vẽ ngày 12 tháng 3 năm 2024, có mốc giới như sau: D,7,8,9,10, I,11,12,13,14,15, H, F,E,D. Các cạnh cụ thể: D - 7 = 6,37m; 7 - 8= 2,30m; 8- 9=8,52m; 9-10=8,28m; 10- I= 4,53m; I-11=6,9m; 11-12=7,51m; 12-13=6,88m; 13-14=13,01m; 14-15=8,51m; 15-H=2,0m; H-F= 34,34m; F-E= 8,17m; E=20m.

- Ông T2 được sử dụng phần đất có diện tích 620,7m^2, trong đó: đất ở 120m^2, đất vườn 320m^2; diện tích đất tăng thêm 180,7m^2 và được sử dụng, quản lý, sở hữu toàn bộ tài sản trên phần diện tích đất này như bếp, mái le, cây cối lâm lộc trên đất được sử dụng trên. Phần đất, tài sản ông T2 trên thể hiện trên sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần T7 và đo đạc bản đồ CDP đo vẽ ngày 12 tháng 3 năm 2024, có mốc giới như sau: 6,D,E,F,H,1,2,3, 4,B,5,6. Các cạnh

cụ thể: 6-D = 8,1m; D - E= 20m; F-E= 8,17m; F –H = 34,34m; H-1 =15,15m; 1-2=14,89m; 2-3= 13,54m; 3-4= 8,31m; 4-B=3,9m; B-5= 6,1m; 5-6= 11,99m.

(Có sơ đồ kèm theo)

- Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án và quy định của pháp luật.

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

Về chi phí tố tụng, đo đạc, thẩm định: Xác nhận cụ T đã nộp 6.600.000đ (đã nộp đủ); ông T2 đã nộp 1.500.000đ (đã nộp đủ).

Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Cụ T là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Duy Sơn **Nguyễn Thị Thu Hiền** **Vũ Văn Mạnh**