TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Bản án số: 333/2024/DS-PT	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Ngày: 26/6/2024	
"V/v kiện đòi tài sản, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bồi thường thiệt hại, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng ĐL;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn VĐ;

Ông Ong TT.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Duy K, Thư ký viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ngọc V, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai, vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 89/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2024, về việc "Kiện đòi tài sản, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bồi thường thiệt hại, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do có kháng cáo của nguyên đơn, đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6546/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Tạ Thị N, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu 1, xã Hướng Đ, huyện Tam D, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt;

Người được ủy quyền và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Phương H, Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Lê và cộng sự; địa chỉ: Số 61 đường Điện Biên P, phường Tích S, thành phố Vĩnh Y, tỉnh Vĩnh P. Có mặt;

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lại Thị T, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn Sơn Đ, thị trấn Kim L,

huyện Tam D, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt;

2.2. Ông Tạ Quang H1, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn Sơn Đ, thị trấn Kim L, huyện Tam D, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt;

2.3. Ông Phùng Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn Chi C, xã Đồng C, huyện Yên L, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt;

2.4. Bà Phạm Thị Thùy L, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn Chi C, xã Đồng C, huyện Yên L, tỉnh Vĩnh Phúc. Có mặt;

2.5. Anh Tạ Quang H2, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn Sơn Đ, thị trấn Kim L, huyện Tam D, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt;

2.6. Anh Tạ Quang H3, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn Sơn Đ, thị trấn Kim L, huyện Tam D, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt;

2.7. Anh Tạ Quang H4, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn Sơn Đ, thị trấn Kim L, huyện Tam D, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt;

2.8. Chị Tạ Thị H5, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn Bình T, xã Dương Q, huyện Gia L, thành phố Hà Nội. Vắng mặt;

2.9. Chị Tạ Thị H6, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn 5, xã Phong P, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, anh H, chị H và chị H: Anh Tạ Quang H2, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn Sơn Đ, thị trấn Kim L, huyện Tam D, tỉnh Vĩnh Phúc (theo Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2021). Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông H1 và anh H2: Anh Vũ Xuân M, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 3, ngõ 60, TDP 6, thị trấn Phúc T, huyện Phúc T, thành phố Hà Nội (theo Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2024). Có mặt;

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

3.1. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1974. Vắng mặt;

3.2. Chị Đỗ Thị Minh T, sinh năm 1978. Có mặt;

Đều cư trú tại: Thôn Nhật C 4, xã Liên C, huyện Yên L, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.3. Anh Phùng Phi T, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn Chi C, xã Đồng C, huyện Yên L, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt;

3.4. Chị Nguyễn Thị , sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ dân phố 1 thôn T, thị trấn Yên L, huyện Yên L, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt;

3.5. Anh Hoàng Văn Qu, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn Thiệu T, xã Trung N, huyện Yên L, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt;

3.6. Chị Hoàng Thị N, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn Sơn Đ, thị trấn Kim L, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt;

3.7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn Đ, chức vụ: Phó Giám đốc. Vắng mặt;

3.8. Ủy ban nhân dân huyện Tam Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang N, chức vụ: Chủ tịch; Vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ các chứng cứ trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

[1]. Nguyên đơn, chị Tạ Thị Nga khởi kiện trình bày và yêu cầu: Mẹ là bà Lê Thị Hảo (chết năm 1988), bố là ông Tạ Quang Lục (hy sinh năm 1972). Năm 1974, bà Hảo khai hoang được một thửa đất giáp với đất bà Tạ Thị Phẩm (cô ruột chị Nga), đến năm 1975, bà Hảo và bà Phẩm đổi 02 thửa đất cho nhau. Bà Hảo và chị Nga sang ở đất của bà Phẩm (đất của bà Phẩm cũng là đất do bà Phẩm khai hoang) trên đất có ngôi nhà tranh mái lá 2 gian ba trái, nhà bếp, chuồng trâu, công trình phụ và vườn cây ăn quả, đất ở, địa chỉ thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương. Còn nhà đất mà bà Phẩm nhận của bà Hảo, sau khi đổi bà Phẩm dỡ nhà lấy nguyên vật liệu về dựng nhà ở thôn Đồng Tâm, xã Kim Long để làm nhà ở, còn đất mà trước đây bà Hảo khai hoang đổi cho bà Phẩm thì bỏ không, sau này nhà bà Tâm Bằng đến đấy ở. Năm 1988, bà Hảo chết, khi đó chị Nga mới 16 tuổi. Sau khi bà Hảo chết, chị Nga về ở cùng với chú ruột là ông Tạ Quang Hộ ở gần đó. Ở với gia đình ông Hộ được khoảng 02 tháng thì bà Tuyên (vợ ông Hộ) đuổi chị Nga, nên chị Nga sang ở nhà ông Tạ Văn Vệ (cũng là chú ruột chị) ở cùng thôn. Năm 1990, chị Nga đi lấy chồng ở xã Hướng Đạo (cách nhà đất của mẹ chị 06 km), gia đình ông Hộ vẫn là người quản lý đất mà bà Hảo để lại, do chị Nga nhờ ông Hộ trông nom nhà cửa, đất đai. Sau khi chị Nga đi lấy chồng, hàng năm ông Vệ là người nhận chế độ liệt sỹ của Nhà nước cho gia đình, đến năm 2013 chị Nga mới đề nghị Nhà nước cho được hưởng chế độ thờ cúng liệt sỹ của bố cho đến nay. Bà Tuyên, ông Hộ trình bày về việc sau khi bà Hảo chết, gia đình có họp và giao đất, tài sản trên đất, nghĩa vụ thờ cúng bố mẹ chị cho ông Vệ. Tuy nhiên, việc bà Tuyên, ông Hộ trình bày như vậy là không đúng, chưa bao giờ có việc họp gia đình với nội dung như vậy. Việc bà Tuyên, ông Hộ trình bày, năm 1991 sau khi chị Nga lấy chồng, cùng ông Vệ tháo dỡ nhà là không đúng. Từ năm 1975 (từ thời điểm bà Hảo sử dụng thửa đất) đến ngày 15/12/2003, ngày bà Lại Thị Tuyên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) đối với thửa đất tranh chấp, bà Hảo (mẹ chị) và chị Nga cũng không có bất cứ giấy tờ gì về thửa đất giống như các hộ gia đình khác. Chị Nga cũng chưa bao giờ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cấp GCNQSDĐ cho chị Nga, năm 1995 chị Nga tin tưởng nhờ chú của chị là ông Hộ đi đăng ký đất đai hộ, nhưng ông Hộ không đăng ký cho chị Nga, lại đăng ký tên vợ là bà Tuyên, trong

GCNQSDĐ. Chị Nga cũng chưa bao giờ viết đơn, xin cấp GCNQSDĐ gửi ra Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) xã Kim Long. Năm 2020, chị Nga mới biết bà Tuyên được cấp GCNQSDĐ, đối với thửa đất bà Hảo để lại cho nên chị Nga mới khởi kiện. Theo hồ sơ địa chính do UBND xã Kim Long quản lý, đất của bà Hảo nằm tại vị trí thửa đất số 40, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ 299 chỉ ghi số thửa), diện tích 1960m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương; tức thửa số 98, tờ bản đồ số 7 bản đồ địa chính (VN2000) lập năm 2010, diện tích 1600m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã (nay là thị trấn) Kim Long, huyện Tam Dương. Năm 2003, UBND huyện Tam Dương, cấp GCNQSDĐ, số X491730, vào sổ số 02638 QSDĐ/1720/QĐ-UB, theo Quyết định số 1720/QĐ-UB ngày 15/12/2003 cho bà Tuyên thửa đất số 40, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ 299), diện tích 1960m^2 và đó chính là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 7 (theo hệ tọa độ VN 2000), diện tích 1.600m^2 là đất của gia đình chị Nga. Mặc dù năm 1993 gia đình ông Hộ, bà Tuyên đã được UBND huyện Tam Dương, cấp GCN thứ tự số 745, số phát hành 537125, đối với thửa đất số 24, đất ở 300m^2 (lâu dài); đất vườn 2972m^2, tờ bản đồ số 10, các thửa 2, 3, 4, 16; quỹ đất 1 là 2486m^2, đất 10% 360m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương. Như vậy, UBND huyện Tam Dương, cấp vượt hạn mức giao đất ở theo Luật đất đai cho gia đình ông Hộ, với cùng số nhân khẩu nhưng ông Hộ đứng tên GCN số thứ tự 745, số phát hành 537125; bà Tuyên đứng tên GCN số X491730, vào sổ số 02638 QSDĐ/1720/QĐ-UB, theo Quyết định số 1720/QĐ-UB ngày 15/12/2003 của UBND huyện Tam Dương. Khoảng đầu quý III/2020, khi phát hiện đất của gia đình đứng tên bà Tuyên, chị Nga có đơn gửi UBND xã Kim Long, đòi ông Hộ, bà Tuyên trả thửa đất để làm nhà ở và có nơi thờ cúng bố mẹ. Bà Tuyên và ông Hộ không đồng ý trả, cố tình chuyển nhượng thửa đất cho ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thùy Linh ở thôn Chi Chỉ, xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc. Chị Nga đã can ngăn cả bên mua, bên bán tạm dừng để chờ kết quả giải quyết tranh chấp nhưng không được, bất kể chị Nga đã có đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai và các tổ chức công chứng. Ngày 28/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường(viết tắt: Sở TN&MT) tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCN số CX 848649, đối với thửa đất số 98, tờ số 7, diện tích 1599,3m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương cho ông Phùng Văn Thành, bà Phạm Thị Thùy Linh. Nay chị Nga khởi kiện đề nghị: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X491730, vào sổ số 02638 QSDĐ/1720/QĐ-UB đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ 299) diện tích 1960m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND huyện Tam Dương, cấp ngày 15/12/2003, đứng tên hộ bà Lại Thị Tuyên (là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 7 theo bản đồ hệ tọa độ VN 2000). Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3927, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/9/2020 giữa bà Tuyên, ông Hộ, anh Huy, anh Hiệu, anh Huấn, chị Hường, chị Hằng với ông Thành, bà Linh

đối với thửa đất số 98, tờ số 7, diện tích 1599,3m^2 (theo bản đồ hệ tọa độ VN 2000) tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX848649, vào sổ cấp GCN: CS002912 ngày 28/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc Sở TN&MT tỉnh Vĩnh Phúc cấp cho ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thùy Linh đối với thửa đất số 98, tờ số 7, diện tích 1599,3m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, buộc gia đình ông Hộ, bà Tuyên trả lại cho chị Nga thửa đất số 98, tờ số 7, diện tích 1599,3m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long (nay là thị trấn Kim Long), huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngoài ra, chị Nga bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện là: Đề nghị ông Hộ, bà Tuyên bồi thường cho chị Nga giá trị tài sản mà ông Hộ, bà Tuyên đã tháo dỡ trên đất đang tranh chấp, cụ thể: 01 căn nhà 01 gian 02 trái lợp lá tường đất làm năm 1971, 01 căn nhà bếp 02 gian lợp mái lá tường đất làm năm 1977, 01 công trình phụ (chuồng lợn + chuồng trâu) lợp mái lá tường đất làm năm 1977, công sức san 01 sân nền đất diện tích 72 m^2, 01 giếng khơi nước ăn sâu 15m, 14 cây mít có đường kính khoảng 80cm đến 90cm trồng năm 1971, 14 cây mít có đường kính khoảng 60cm đến 70cm trồng năm 1976, 16 bụi tre trồng năm 1971, 14 bụi tre trồng năm 1978, 14 cây bạch đàn trồng năm 1977 đường kính 95cm, 1000 gốc chè trồng năm 1971, 400 gốc chè trồng năm 1979, 500 gốc dứa trồng năm 1971, 1000 gốc dứa trồng năm 1978, 04 cây bưởi đào trồng năm 1977, 03 cây xoài trồng năm 1978, 08 cây na trồng năm 1978, 11 cây xoan trồng năm 1978, 02 cây đào trồng năm 1980. Tổng trị giá là 400.000.000 đồng. Hiện nay trên đất không còn tồn tại toàn bộ những tài sản trình bày ở trên. Chị Nga cũng không có tài liệu gì để xác định trước đây có những tài sản nói trên để xuất trình cho Tòa án, chỉ có những người làm chứng là ông Nguyễn Văn Bằng, sinh năm 1950, ông Phùng Văn Tính, sinh năm 1957; ông Chu Mạnh Thường, sinh năm 1950; bà Đỗ Thị Đạt, sinh năm 1938; ông Lê Văn Tư, sinh năm 1957 đều cùng địa chỉ ở Thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc; bà Tạ Thị Phẩm, địa chỉ thôn Đồng Tâm, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc đều xác định ngày xưa gia đình chị có các tài sản trên đất. Buộc vợ chồng anh Hiệu (con ông Hộ, bà Tuyên) phải tháo dỡ các công trình xây dựng hiện có trên đất là căn nhà cấp bốn 04 gian, toàn bộ tường rào bao loan, trụ cổng, 16 phòng trọ, 02 hầm Biogas. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1805, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2021 giữa ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thùy Linh cùng địa chỉ: Thôn Chi chỉ, xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc với anh Nguyễn Văn Ngọc và chị Đỗ Thị Minh Thùy cùng địa chỉ: Thôn Nhật Chiêu 4, xã Liên Châu, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đối với thửa đất số 98, tờ số 7, diện tích 1599,3m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu.

[2]. Bị đơn trình bày quan điểm:

[2.1]. Bà Lại Thị Tuyên trình bày: Bà Tuyên xây dựng gia đình với ông Hộ năm 1975, khi đó bố mẹ chồng đã chết. Đến cuối năm 1976, bà Tuyên mới về bên nhà chồng để ở. Lúc đó chồng là ông Hộ đang tại ngũ, nhà chồng chỉ có chú em chồng là ông Tạ Quang Vệ ở cùng nhà. Còn chị dâu bà Lê Thị Hảo và chị gái là Tạ Thị Phẩm đã ra ở riêng. Năm 1985, ông Hộ xuất ngũ về địa phương. Đến năm 1988, chị dâu là bà Lê Thị Hảo qua đời. Sau khi làm lễ tang, chôn cất hoàn chỉnh, có đón cháu Nga về nhà bà ở. Được khoảng hơn 01 tháng, gia đình có họp và thống nhất để cháu Nga lên nhà ông Vệ ở, không ở cùng bà nữa và có giao cho ông Vệ việc thờ cúng liệt sỹ, chăm sóc phần mộ bà Hảo và nuôi dưỡng cháu Nga trưởng thành, xây dựng gia đình cho cháu Nga. Mọi tài sản, nhà cửa, đất đai của mẹ con bà Hảo giao ông Vệ quản lý và sử dụng. Ông Vệ đã đồng ý và làm rất tốt các nội dung công việc, thực hiện thờ cúng hàng năm đối với bố, mẹ cháu Nga, xây dựng gia đình cho cháu Nga hoàn chỉnh. Đến nay ông Vệ vẫn thực hiện thờ cúng bố, mẹ cháu Nga, đành rằng cháu Nga đã chuyển chế độ liệt sỹ về xã Hướng Đạo. Năm 1990, chị Nga đi lấy chồng về xã Hướng Đạo, đến năm 1991, chồng bà có nói là ông Vệ trao đổi: Cháu Nga lấy chồng về Hướng Đạo sẽ không về đây ở nữa, đất đai giao cho ông Vệ quản lý trông nom sau sử dụng và cho con ông Vệ sử dụng sau này. Xong ông Vệ hiện nay nói không làm nữa, phần vì ở xa, trông nom khó, chuồng trại bị phá. Trên nhà đất rộng cũng chỉ có 01 đứa con trai nên đã quyết định bỏ. Bảo tôi có điều kiện thì gắng làm, trông nom, sau cho các cháu sử dụng, nếu bác không làm thì em cũng bỏ, không làm nữa. Sau khi ông Vệ cho sử dụng đất, thì bà và ông Hộ thống nhất sẽ làm và tiến hành cùng gia đình lên rào xung quanh đất, cuốc đất trồng sắn, cuốc hố trồng bạch đàn. Khi lên làm đó chỉ là khu đồi hoang, không nhà cửa, chỉ có vài cây ăn quả cằn cỗi và mấy hàng chè, xong cũng đã bị trâu bò quần nát. Trồng sắn được mấy năm thấy rất khó khăn trong việc trông nom, phải làm cả lán để ở, nên vợ chồng bà đã bỏ sắn trồng nguyên bạch đàn và cây keo. Đến năm 2003, có chủ trương cho dân làm GCNQSDĐ ở các loại đất đồi rừng, đất khai hoang phục hóa. Bà đã đề nghị được làm giấy chứng nhận thửa đất đó, đã được nhận GCNQSDĐ, đứng tên bà đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ 299 chỉ ghi số thửa) diện tích 1960m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương. Đến năm 2013, con trai bà là Tạ Quang Hiệu đang ở trên đất đồi rừng xong lại nằm trong dự án Tam Dương 2. Đất đai đã kiểm đếm, nguy cơ không có nơi ở. Vợ chồng bà đã thống nhất cho cháu Hiệu thửa đất trồng bạch đàn đó để về làm nhà ở. Hiệu đã đồng ý và cùng vợ con về khai thác bạch đàn, mua vật liệu, xây tường rào, đào xây giếng, làm nhà. Khi công trình chưa hoàn chỉnh thì Hiệu có ý định bỏ không làm tiếp nữa, với lý do về đó ở khó phát triển kinh tế, nhất là chăn nuôi như hiện tại. Vợ chồng tôi đã thống nhất cho Hiệu làm nhà ở, đã đầu tư, nay không muốn ở, nên gia đình

bà chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị Thùy Linh, ông Phùng Văn Thành vào cuối năm 2020 bao gồm cả tài sản trên đất, với giá 01 tỷ đồng. Trong suốt quá trình sử dụng thửa đất đó, từ năm 1991 đến khi gia đình bà chuyển nhượng, chưa hề có tranh chấp với ai xung quanh, cũng chưa có ai khiếu kiện, kể cả dân làng cũng như trong gia đình như bà Phẩm, ông Vệ và chị Nga. Cho đến khi gia đình bà chuyển nhượng xong, lại có đơn khởi kiện của chị Nga. Qua đơn khởi kiện thấy chị Nga nói không đúng sự thực, không có cơ sở, kể cả việc đề nghị hủy GCNQSDĐ của bà và các hợp đồng. Nay bà không chấp nhận tất cả các yêu cầu khởi kiện của chị Nga. Nếu trường hợp, Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà với bà Linh, ông Thành vô hiệu, bà đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Bà không đồng ý bồi thường tiền cho bà Linh, ông Thành nếu hợp đồng vô hiệu, vì gia đình sử dụng đất là hợp pháp, chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Nếu chị Nga đòi lại đất, chị Nga phải trả tiền cho bà Linh, ông Thành. Trong suốt thời gian sử dụng đất gia đình, ông Hộ là người nộp thuế đất đối với thửa đất đó.

[2.2]. Ông Tạ Quang Hộ trình bày:

- Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất đó đầu tiên là do bà Tạ Thị Phẩm khai hoang, sau khi lấy chồng ra ở riêng lên đó khai phá để làm nhà, trồng cây, trồng sắn phục vụ sinh hoạt trong gia đình từ những năm 1970. Đến năm 1978, gia đình bà Phẩm chuyển về thôn Đồng Tâm, xã Kim Long sinh sống đã bảo mẹ con bà Lê Thị Hảo sang đó ở. Trước đó mẹ con bà Hảo đang ở thửa đất kế bên, đến năm 1988 bà Hảo chết. Khi bà Hảo chết, sau khi đã thu xếp chôn cất yên ổn, ông đã đưa cháu Nga về nhà ông để ở khoảng hơn 01 tháng, sau đó gia đình ông đã thống nhất cùng bà Phẩm, ông Vệ là để cháu Nga lên nhà ông Vệ ở cho thuận tiện và ông Vệ hoàn toàn nhất trí, khi đó gia đình thống nhất giao ông Vệ một số việc sau: Tiếp tục thờ cúng liệt sỹ Tạ Quang Lục, chăm sóc phần mộ bà Lê Thị Hảo, nuôi dưỡng cháu Nga khôn lớn, dựng vợ gả chồng cho cháu Nga. Toàn bộ những gì thuộc về cháu Nga như tài sản, đất đai, nhà cửa ông Vệ toàn quyền quản lý. Đến năm 1990, ông Vệ xây dựng gia đình cho cháu Nga lấy chồng về Hướng Đạo, ông Vệ có trao đổi với ông: Em đã hỏi ý kiến cháu Nga, lấy chồng rồi sau có về trong này ở không, Nga trả lời: "Cháu lấy chồng theo chồng không về trong này ở nữa, thửa đất đó chú thím giữ mà sử dụng, sau này cho các em sử dụng". Em đã trông coi mấy năm, xong rất khó khăn vì ở xa, chuồng trại đều bị phá, mặt khác em chỉ có 01 đứa con trai, đất cũng rộng, nên em không làm nữa. Bác đông con trai, bác trông nom, sau cho chúng nó ở vì bác ở gần. Nếu bác không làm, không trông nom thì em cũng bỏ, em không làm, không trông nom nữa. Bác cố gắng mà làm sau cho các cháu. Do vậy, ông đã nhận và quản lý thửa đất đó từ năm 1991.

- Về quá trình sử dụng đất: Năm 1991, ông lên tiếp nhận để làm thửa đất đó, khi đó chỉ là khu đồi hoang, không có nhà cửa cây cối, chỉ có mấy cây ăn quả

như mít, bưởi, muỗng và một số cây chè, xong cũng cằn cỗi do trâu bò quần phá. Ông tiến hành rào dậu xung quanh, tiến hành san lấp, cuốc đất để trồng sắn, phía trên cao thì trông bạch đàn. Trồng sắn được mấy năm thấy vất vả vì phải làm lán trông coi, mặt khác năng suất, hiệu quả không cao do không đủ đầu tư, nên ông đã bỏ sắn và trồng nguyên cây bạch đàn, cây keo. Đến năm 2003, có chủ trương cho dân làm GCNQSDĐ ở và các loại đất đồi rừng, đất khai hoang phục hóa. Gia đình ông đã đề nghị được làm giấy chứng nhận thửa đất đó, đã được nhận GCNQSDĐ cuối năm 2003, đứng tên hộ bà Lại Thị Tuyên (vợ ông). Năm 2013, con trai ông là Tạ Quang Hiệu đang ở trên đất đồi rừng, xong lại nằm trong dự án Tam Dương 2. Đất đai đã kiểm đếm, nguy cơ không có nơi ở. Gia đình ông đã thống nhất cho cháu Hiệu thửa đất trồng bạch đàn đó để về làm nhà ở, cháu đã khai thác bạch đàn, mua vật liệu, xây tường rào, đào xây giếng, làm nhà. Khi công trình chưa hoàn chỉnh, Hiệu có ý định bỏ không làm tiếp nữa, với lý do về đó ở khó phát triển kinh tế. Gia đình ông đã thống nhất với Hiệu, bán ô đất đó cho bà Phạm Thị Thùy Linh, ông Thành vào cuối năm 2020 bao gồm cả tài sản trên đất. Trong suốt thời gian 30 năm ông sử dụng và quản lý thửa đất đó, ông chưa hề có tranh chấp với ai xung quanh, cũng chưa có ai khiếu kiện kể cả dân làng, cũng như trong gia đình như bà Phẩm, ông Vệ và chị Nga. Cho đến khi gia đình chuyển nhượng xong, lại có đơn khởi kiện của chị Nga. Qua đơn khởi kiện của chị Nga nói không đúng sự thực, không có cơ sở, không chấp nhận với đơn khởi kiện đó. Nay ông không chấp nhận tất cả các yêu cầu khởi kiện của chị Nga. Nếu trường hợp Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa hộ gia đình ông với bà Linh, ông Thành vô hiệu, ông đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Không đồng ý bồi thường tiền cho bà Linh, ông Thành nếu hợp đồng vô hiệu, vì gia đình sử dụng đất là hợp pháp và chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Nếu chị Nga đòi lại đất, chị Nga phải trả tiền cho bà Linh, ông Thành. Trong suốt thời gian sử dụng đất, gia đình ông Hộ là người nộp thuế đất đối với mảnh đất đó.

[2.3]. Anh Tạ Quang Hiệu trình bày: Anh Tạ Quang Huy, anh Tạ Quang Huấn, chị Tạ Thị Hường, chị Tạ Thị Hằng, anh Tạ Quang Hiệu đều là con của ông Tạ Quang Hộ và bà Lại Thị Tuyên. Lý do các anh Huy, anh Huấn, chị Hường, chị Hằng ký trong giấy tờ chuyển nhượng đất đai, do trên GCNQSDĐ có ghi chữ hộ gia đình, nếu các thành viên trong hộ không ký thì không thể chuyển nhượng được mảnh đất đó, nên về mặt pháp lý và trách nhiệm các thành viên trong hộ đều phải ký, chứ thực tế các anh Huy, anh Huấn, chị Hường, chị Hằng không hề có bất cứ quyền lợi gì trên mảnh đất mà chị Nga đang khởi kiện. Việc chị Nga khởi kiện trong đơn là hoàn toàn không có căn cứ, về mặt thủ tục hành chính cũng như pháp lý. Lúc ông Hộ nhận mảnh đất ấy chỉ là một mảnh đất hoang, chỉ có một vài cây chè và một số cây ăn quả, ngoài ra không có bất cứ một căn nhà và chuồng

trại nào như trong đơn khởi kiện của chị Nga đã nói. Các anh, chị em đều chung quan điểm không đồng ý với khởi kiện của chị Nga. Đối với thửa đất chị Nga đang khởi kiện, thì bố, mẹ đã đồng ý cho anh thửa đất này nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Khi bố, mẹ cho anh thì trên đất toàn bộ là cây bạch đàn, hàng rào ranh giới toàn bộ là cây dại và tre. Anh đã bàn với bố anh là bán hết toàn bộ bạch đàn và đầu tư cải tạo lại đất, xây tường bao loan, đào giếng, làm Biogas, xây một số nhà trọ và tất cả đang được chát chít sơ bộ, chưa có mái. Trong quá trình làm anh và vợ anh (chị Nguyệt) đã bàn bạc và cảm thấy không phù hợp, nên đã dừng việc xây dựng và bàn với bố, mẹ chuyển nhượng mảnh đất đó để lấy tiền đầu tư thứ khác, gia đình anh đã chuyển nhượng vào năm 2020. Trong suốt quá trình làm và khai thác, xây dựng anh chưa thấy lần nào chị Nga vào nói chuyện với bố, mẹ anh, tất các những gì trong đơn chị Nga trình bày là không đúng sự thật, không có căn cứ. Nay anh không chấp nhận khởi kiện của chị Nga. Nếu trường hợp Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa hộ gia đình anh với bà Linh, ông Thành vô hiệu, thì anh đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo pháp luật. Anh không đồng ý bồi thường tiền cho bà Linh, ông Thành nếu hợp đồng vô hiệu, vì gia đình sử dụng đất là hợp pháp và chuyển nhượng theo đúng pháp luật. Nếu chị Nga đòi lại đất, thì chị Nga phải trả tiền cho bà Linh, ông Thành. Trong suốt thời gian sử dụng đất gia đình ông Hộ là người nộp thuế đất đối với mảnh đất đó.

[2.4]. Anh Tạ Quang Huy, anh Tạ Quang Huấn, chị Tạ Thị Hường, chị Tạ Thị Hằng do anh Tạ Quang Hiệu là đại diện trình bày: Quan điểm giống như anh Hiệu trình bày.

[2.5]. Bị đơn bà Phạm Thị Thùy Linh trình bày: Bà mua và đặt cọc đất thổ cư của anh Phùng Phi Trung. Thửa đất chị Nga đang tranh chấp là anh Trung mua của ông Tạ Quang Hộ và bà Lại Thị Tuyên với giá là 01 tỷ đồng, anh Trung đã đặt cọc cho ông Hộ 50.000.000 đồng. Bà mua lại thửa đất này của anh Trung với giá là 1.300.000.000 đồng. Ngày 10/9/2020, bà trả cho anh Trung 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, mà trước đó anh Trung đã đặt cọc cho ông Hộ và 300.000.000 đồng tiền chênh lệch giá, còn 01 tỷ đồng thì bà trả cho gia đình ông Hộ. Khi anh Trung chuyển nhượng lại thửa đất cho bà, có viết giấy biên nhận bán đất ngày 10/9/2020 với giá là 1 tỷ 300 triệu đồng. Ngày 15/9/2020, ông Hộ trực tiếp viết giấy bán cho vợ chồng bà với giá là 01 tỷ đồng. Vì đã đặt cọc 50 triệu đồng, nên bà chỉ trả tiền mặt cho ông Hộ là 950.000.000 đồng. Đến ngày 26/5/2021, bà và ông Thành đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Ngọc và vợ là Đỗ Thị Minh Thùy thửa đất nói trên, với giá là 2 tỷ 800 triệu đồng (trong đó phần của chị Lan được 600 triệu đồng do anh Ngọc và chị Thùy trả trực tiếp, phần của anh Quảng 600 triệu đồng do anh Ngọc và chị Thùy trả trực tiếp, còn của bà là 1 tỷ 600 triệu đồng). Anh Ngọc đã trả cho bà số tiền là 2 tỷ 750 triệu đồng, anh Ngọc còn nợ 50

triệu đồng. Hẹn khi nào sang tên xong sẽ trả hết toàn bộ. Nhưng hiện nay anh Ngọc vẫn chưa sang tên được, vì đang xảy ra tranh chấp, các giấy tờ về chuyển nhượng anh Ngọc, chị Thùy đang giữ. Bà mua thửa đất nói trên cùng với bà Nguyễn Thị Lan, ông Hoàng Văn Quảng. Nhưng bà Lan và ông Quảng thỏa thuận, giao cho vợ chồng bà đứng tên hợp đồng, giao dịch với anh Trung và gia đình ông Hộ. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nga. Vì việc chị Nga khởi kiện không có căn cứ pháp lý, từ xưa đến nay không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh đất của bà Hảo, chị Nga và theo Điều 100, Điều 101 của Luật đất đai năm 2013, việc hộ bà Tuyên được cấp GCNQSDĐ là hợp pháp, nên hộ bà Tuyên có quyền chuyển nhượng cho bà, bà có quyền chuyển nhượng cho vợ chồng anh Ngọc. Nếu trường hợp Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa vợ chồng bà với hộ gia đình bà Tuyên vô hiệu, nếu bà phải trả đất cho ai thì người đó phải trả lại tiền, bồi thường cho vợ chồng bà tổng là 04 tỷ đồng, vì giá đất tăng so với thời điểm chuyển nhượng.

[2.6]. Ông Phùng Văn Thành trình bày: Năm 2020, ông và vợ là Phạm Thị Thùy Linh mua miếng đất nhà ông Hộ, bà Tuyên với giá 1.000.000.000đồng. Thửa đất có diện tích 1599,3m^2 thửa số 40, tờ bản đồ số 1, trong đó 300m^2 đất thổ cư, còn lại là đất vườn. Vợ chồng đã được Sở TN&MT tỉnh Vĩnh Phúc, cấp GCNQSDĐ, đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 7, diện tích 1599,3m^2. Thửa đất này là của vợ chồng mua chung với chị Nguyễn Thị Lan và anh Hoàng Văn Quảng. Sau đó đã bán cho anh Ngọc, chị Thùy với giá 2.800.000.000đồng. Anh Ngọc còn nợ 50.000.000đồng. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và gia đình ông Hộ là đúng pháp luật, được Nhà nước công nhận. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nga.

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

[3.1]. Chị Hoàng Thị Nguyệt trình bày: Từ năm 2004, kết hôn với anh Tạ Quang Hiệu và sinh sống ở đó đến nay. Trong thời gian sinh sống gia đình chị có một số thay đổi, Nhà nước có ý định thu hồi mảnh đất đang ở, nên bố mẹ chồng chị là ông Hộ, bà Tuyên bảo không có đất ở, thì xuống mảnh đất mà hiện nay chị Nga đang khởi kiện mà ở. Khi đó bố mẹ chồng có tuyên bố là cho riêng anh Hiệu toàn bộ mảnh đất đó, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau đó, chị và anh Hiệu có chung sức, chung tiền xây dựng nhà cửa, tường rào, đào giếng, xây Biogas… số tiền vợ chồng chị bỏ ra để làm các tài sản trên hết khoảng 350.000.000 đến 400.000.000đ, đã được Tòa án định giá tài sản ngày 20/04/2022 và chị không có ý kiến thắc mắc gì. Nay chị Nga khởi kiện đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ bà Tuyên với ông Thành, bà Linh vô hiệu, hủy giấy chứng nhận cấp cho ông Thành, bà Linh, hộ bà Tuyên đối với thửa đất trên, quan điểm của chị là không đồng ý, vì Nhà nước cấp giấy cho hộ bà Tuyên là đúng quy định và

việc chuyển nhượng là đúng trình tự, thủ tục. Đối với yêu cầu của chị Nga, về việc bồi thường trị giá căn nhà cũ của mẹ con chị Nga thì chị không có quan điểm gì, vì thời điểm chị về làm dâu thì trên thửa đất không có bất cứ căn nhà nào (Khi chị và anh Hiệu xây dựng các công trình trên đất, thì trên mảnh đất đó không có nhà cửa và tài sản nào của ai). Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của chị Nga, chị Nga được quyền quản lý sử dụng thửa đất đang tranh chấp, chị Nga phải có nghĩa vụ trả lại cho chị và anh Hiệu giá trị tài sản mà chị và anh Hiệu xây dựng trên thửa đất đó.

[3.2]. Chị Đỗ Thị Minh Thùy trình bày: Vợ chồng có mua thửa đất số 98, tờ bản đồ số 7, diện tích 1599,3 m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, Huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc do ông Phùng Văn Thành và vợ là Phạm Thị Thủy Linh đứng tên, với giá tiền 2.800.000.000 đồng. Chị đã trả cho bà Lan 600 triệu đồng, trả cho ông Quảng 600 triệu đồng, trả cho ông Thành, bà Linh với số tiền 1.550.000.000 đồng còn nợ lại ông Thành, bà Linh 50 triệu đồng. Nay nếu trường hợp Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa vợ chồng chị với bà Linh, ông Thành vô hiệu mà chị không được sử dụng đất, thì chị đề nghị bà Lan, ông Quảng, vợ chồng bà Linh, ông Thành phải trả lại tiền và bồi thường cho chị tổng là 04 tỷ đồng, những người này trả và bồi thường tiền cho chị theo tỷ lệ họ đã nhận tiền (Tại phiên tòa chị đề nghị 05 tỉ đồng). Chồng chị là anh Ngọc cũng có quan điểm như chị đã trình bày ở trên.

[3.3]. Anh Nguyễn Văn Ngọc trình bày: Anh và vợ là chị Đỗ Thị Minh Thùy. Anh và bà Phạm Thị Thùy Linh có mối quan hệ bạn bè làm ăn với nhau. Vợ chồng anh có mua thửa đất số 98, tờ bản đồ số 7, diện tích 1599,3m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên ông Phùng Văn Thành, bà Phạm Thị Thị Thùy Linh với giá 2.800.000.000 đồng. Thực tế theo anh được biết, thửa đất này bà Linh mua chung với 2 người nữa là chị Nguyễn Thị Lan và anh Hoàng Văn Quảng. Cụ thể: Ngày 30/11/2020, vợ chồng mua 1/3 thửa đất trên của chị Nguyễn Thị Lan với giá 600.000.000đ; Ngày 03/12/2020, vợ chồng mua 1/3 diện tích thửa đất trên của anh Hoàng Văn Quảng với giá 600.000.000đ; Đến ngày 25/4/2021, vợ chồng mua 1/3 diện tích thửa đất còn lại của ông Thành, bà Linh với số tiền 1.600.000.000 đồng và đặt cọc 300.000.000 đồng. Ngày 26/5/2021, vợ chồng làm thủ tục chuyển nhượng với ông Phùng Văn Thành, bà Phạm Thị Thủy Linh tại Văn phòng công chứng Vĩnh Phúc (địa chỉ: Khu 3 Đoài, thị trấn Yên Lạc, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc) và trả 1.250.000.000 đồng, số còn lại là 50.000.000 đồng hẹn sau khi làm xong GCNQSDĐ, anh trả nốt số tiền còn lại cho ông Thành, bà Linh. Khi mua thửa đất trên, anh không hề biết gì là thửa đất có tranh chấp, anh thấy có GCNQSDĐ nên mua. Do đất đang có tranh chấp, nên hiện nay anh chưa được cấp GCNQSDĐ. Anh đề nghị giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

26/5/2021 giữa ông Phùng Văn Thành, bà Phạm Thị Thùy Linh với vợ chồng anh là Đỗ Thị Minh Thùy và Nguyễn Văn Ngọc. Trường hợp nếu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu, đề nghị bà Phạm Thị Thùy Linh hoàn trả cho vợ chồng anh số tiền 2.750.000.000 đồng và tiền bồi thường, tổng cộng là 5 tỷ đồng.

[3.4]. Anh Phùng Phi Trung trình bày: Ngày 27/8/2020, anh có đặt cọc mua ô đất thửa 40, tờ bản đồ 01, diện tích 1960m^2 (theo bản đồ 299) của bà Lại Thị Tuyên, với giá 1.000.000.000 đồng. Thời gian này cũng tìm hiểu về pháp lý tại xã và thông qua ông Hộ, bà Tuyên (mọi người đồng ý bán). Anh đã đặt cọc cho bà Tuyên là 50.000.000 đồng. Đến ngày 15/9/2020, anh phải thanh toán số tiền còn lại. Do không có khả năng thanh toán, nên anh đã nhượng lại cho bà Phạm Thị Thùy Linh với giá là 1.300.000.000 đồng, thỏa thuận xong là bà Linh trả anh 300.000.000 đồng và tiền cọc là 50.000.000 đồng, anh đã bàn giao giấy đặt cọc và giấy tờ liên quan cho bà Linh. Số tiền còn lại là bà Linh thanh toán cho bà Tuyên là 950.000.000 đồng. Sau khi bán cho bà Linh, bà Linh chung nhau với ai anh không liên quan. Nay bà Tạ Thị Nga khởi kiện với lý do là đất của bà Nga, anh không đồng ý, vì: "Sổ đỏ" ông Hộ (Tuyên) được cấp năm 2003 trong thời gian bà Nga không làm đơn. Đến lúc sang sổ cho bà Phạm Thị Thùy Linh vẫn chưa thấy bà Nga làm đơn. Nếu bà Phạm Thị Thùy Linh, ông Phùng Văn Thành bị hủy GCNQSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng, giữa hộ bà Lại Thị Tuyên với ông Thành và bà Linh thì anh đề nghị giải quyết sau.

[3.5]. Chị Nguyễn Thị Lan trình bày: Chị, bà Linh và anh Quảng mua chung ô đất với giá 1.300.000.000 đồng chia ra mỗi người phải bỏ ra 433.300.000 đồng, nhưng chị không trực tiếp đưa tiền cho ông Hộ, mà đưa cho bà Linh đi giao dịch để đứng tên ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thùy Linh. Sau đó, khi đổ đất và chi phí để làm sổ, chị đưa tiếp cho bà Linh 70.000.000 đồng để bà Linh đi làm thủ tục. Chị không ghi giấy tờ gì hết. Đến khoảng tháng 01/2021, chị không muốn chung nữa và bán lại cho bà Linh với giá 600.000.000 đồng, cùng không có giấy tờ mua bán gì cả vì chị em làm ăn với nhau tin tưởng. Khi mua bán là do bà Linh đứng ra làm giấy tờ hết. Tổng số tiền chị đưa cho bà Linh là 433.300.000 đồng (tiền mua đất) và 70.000.000 đồng (tiền đổ đất và mọi chi phí làm sổ). Khi đưa tiền không có giấy tờ gì. Quan điểm của chị về việc bà Tạ Thị Nga khởi kiện chị không đồng ý, vì ông Hộ và bà Tuyên đã có GCNQSDĐ được cấp năm 2003, hiện nay thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Phùng Văn Thanh và bà Phạm Thị Thùy Linh. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lại Thị Tuyên và ông bà Thành Linh là vô hiệu, chị sẽ đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả sau.

[3.6]. Anh Hoàng Văn Quảng trình bày: Anh và chị Phạm Thị Thùy Linh chỉ là quan hệ làm ăn kinh doanh, không có quan hệ họ hàng, hai bên có làm ăn với nhau. Khoảng tháng 8 năm 2020, anh có mua chung với chị Lan, chị Linh 01

thửa đất tại thôn Sơn Đồng, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc: Ước giá 1.250.000.000 đồng, ba người chia nhau, anh đã nộp cho bà Linh số tiền khoảng 416.000.000 đồng. Các thủ tục mua bán, giấy tờ do bà Linh thực hiện. Anh không nắm được cụ thể. Sau khi mua xong, "Sổ đỏ" sang tên bà Phạm Thị Thùy Linh. Sau khoảng 2-3 tháng, anh bán lại phần của anh cho anh Ngọc - chị Thùy ở Liên Châu, Yên Lạc, Vĩnh Phúc với giá 600.000.000 đồng. Sau khi bán cho anh Ngọc - chị Thùy xong, anh không có quyền lợi nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất này nữa.

[3.7]. Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc trình bày:

- Về việc cấp GCNQSDĐ: Ngày 15/12/2003, hộ bà Lại Thị Tuyên được UBND huyện Tam Dương, cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 01, diện tích 1960m^2 (trong đó: đất ở: 300m^2 ; đất trồng cây lâu năm: 1660m^2), số vào sổ: 02638, số phát hành X 491730 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Đối chiếu các thông tin trên giấy chứng nhận đã cấp cho hộ bà Lại Thị Tuyên với thửa đất kể trên, hoàn toàn phù hợp với các thông tin lưu trữ trong sổ cấp giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký đất đai(viết tắt: VPĐKĐĐ). Do đó, GCNQSDĐ của hộ bà Lại Thị Tuyên đúng quy định, đủ điều kiện để thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ phát sinh kể từ khi cấp giấy chứng nhận.

- Về hồ sơ chuyển nhượng: Ngày 22/9/2020, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương, tiếp nhận 01 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Lại Thị Tuyên cho ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thuỳ Linh. Thành phần hồ sơ gồm có: GCNQSDĐ của hộ bà Lại Thị Tuyên, số phát hành X 491730; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3927, quyển số 03 ngày 22/9/2020 do Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Phúc. Địa chỉ: đường Chu Văn An, phường Liên Bảo, TP Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; Đơn đăng ký biến động quyền sử dụng đất; Đơn đề nghị xác nhận thành phần hộ ngày 15/12/2003. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, VPĐKĐĐ Chi nhánh huyện Tam Dương tiến hành thẩm định, lập phiếu chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính sang cơ quan thuế Tam Dương, số phiếu chuyển 1931/PCTT ngày 22/9/2020. Ngày 23/9/2020, Chi cục Thuế Tam Dương ra thông báo số 6094 và 6095, thông báo nộp Lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân. Ngày 23/9/2020, người sử dụng đất đã nộp đầy đủ tiền vào ngân sách nhà nước theo Thông báo thuế số 6094 và 6095. Sau khi nhận được thông báo thuế, giấy nộp tiền của người sử dụng đất, Chi nhánh tiến hành in bìa trình ký GCNQSDĐ. Ngày 28/9/2020, Sở TN&MT tỉnh đã ký GCNQSDĐ cho ông Phùng Văn Thành, bà Phạm Thị Thuỷ Linh đối với thửa đất kể trên. Như vậy, việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của hộ bà Lại Thị Tuyên cho ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thuỳ Linh, hoàn toàn đúng và đầy đủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Cụ thể: Về

thành phần hồ sơ đủ điều kiện theo Điều 9 của Thông tư 24/2014/TT-BTNMT, về pháp lý hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền theo Điều 99 Luật Đất đai 2013.

- Về việc: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, kiện đòi tài sản và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất": GCNQSDĐ của hộ bà Lại Thị Tuyên, được UBND huyện Tam Dương cấp ngày 15/12/2003 đúng pháp luật, do đó người sử dụng đất được thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ phát sinh kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Lại Thị Tuyên cho ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thuỳ Linh, được Phòng công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Phúc công chứng, ghi rõ thành phần: "Hộ bà Lại Thị Tuyên gồm các thành viên" theo giấy xác nhận thành phần hộ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận lần đầu, cho hộ bà Tuyên của Công an xã Kim Long ngày 15/9/2020. Theo điểm đ khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2023, không thể thu hồi GCNQSDĐ khi đã thực hiện chuyển quyền. Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[3.8]. Đại diện UBND huyện Tam Dương trình bày:

- Liên quan đến các hồ sơ lưu trữ tại UBND huyện Tam Dương, đối với GCNQSDĐ số X491730. Hiện tại các tài liệu cấp giấy chứng nhận nêu trên, lưu tại kho lưu của UBND huyện, do Phòng Nội vụ huyện Tam Dương quản lý. Phòng TN&MT huyện đã làm việc với Phòng Nội vụ để đề nghị cung cấp hồ sơ tài liệu, theo Văn bản số 19/TB-TLVA ngày 19/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh. Kết quả tìm kiếm cung cấp như sau: Quyết định số 1720/QĐ-UB ngày 15/12/2003 của UBND huyện Tam Dương, về việc cấp GCNQSDĐ; Tờ trình số 36/TT-UB ngày 5/6/2003 của UBND xã Kim Long; Biên bản xét duyệt của hội đồng đăng ký đất đai (ngày 15/4/2004); Thông báo về việc công khai hồ sơ đăng ký đất (ngày 01/6/2004); Biên bản kết thúc công khai kết quả xét duyệt đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (ngày 30/5/2004); Danh sách các chủ sử dụng đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận (kèm theo Tờ trình số 36/TT-UB ngày 20/10/2003 của Ủy ban xã); Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (để ngày 20/7/2003) của hộ bà Lại Thị Tuyên.

- Đối với các thông tin tại mục 1, mục 2 Văn bản số 19/TB-TLVA ngày 19/5/2021 của Toà án nhân dân tỉnh, không do UBND huyện thực hiện, do đó UBND huyện không có hồ sơ tài liệu liên quan và nội dung để cung cấp.

- Tại mục 3 Văn bản số 19/TB-TLVA ngày 19/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh đã ghi: GCNQSDĐ số X491730, vào sổ số 02638, ngày 15/12/2003 đối với thửa đất số 98, tờ số 7, diện tích 1600m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Lại Thị Tuyên. Tuy nhiên, hồ sơ lưu trữ thể hiện như sau: Hồ sơ lưu tại UBND huyện Tam Dương thể hiện thửa số 40, tờ

1, diện tích 1960m^2 (thể hiện tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 20/7/2003 của hộ bà Lại Thị Tuyên, Tờ trình số 36 TT-UB ngày 5/6/2003 của UBND xã Kim Long).

- Sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ, lưu tại VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương, tại số thứ tự 02638, thể hiện thửa 40, tờ 1, diện tích 1960m^2. Hiện tại không thấy có chỉnh lý biến động đối với thửa đất này.

- Không có hồ sơ cấp GCN nào số X491730, vào số số 02638, ngày 15/12/2003, số thửa 98, tờ số 7, diện tích 1600m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Lại Thị Tuyên như thông tin của Tòa án nhân dân tỉnh.

- Về quan điểm: Sau khi kiểm tra tại VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương, tại sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ, lưu tại VPĐKĐĐ Chi nhánh Tam Dương, tại số thứ tự 02638, không thấy có chính lý biến động đối với thửa đất. Do đó, Giấy chứng nhận vẫn đang có hiệu lực pháp lý. Đề nghị căn cứ hồ sơ vụ việc xét xử theo quy định của pháp luật.

[4]. Người làm chứng bà Tạ Thị Phẩm trình bày:

- Bà là chị gái ruột của ông Tạ Quang Hộ, em gái ruột của ông Tạ Quang Lục; ông Lục là bố của cháu Tạ Thị Nga, nên bà là cô ruột của cháu Nga. Sau khi ông Tạ Quang Lục kết hôn với bà Lê Thị Hảo, thì ở chung với bố mẹ (cụ Tạ Quang Phúc và cụ Phạm Thị Ấu) tại thửa đất của các cụ tại xóm Sơn Cao (nay thôn Sơn Đồng), xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Thửa đất này hiện vợ chồng ông Tạ Quang Hộ đang sử dụng và đứng tên trong GCNQSDĐ. Năm 1970, bà lấy chồng nhưng chồng đi bộ đội, nên bà vẫn ở cùng bố mẹ. Năm 1971, bà khai hoang mảnh đất cách nhà bố mẹ khoảng 300-400m, cùng xóm Sơn Cao (nay là thôn Sơn Đồng), lúc đó chưa có đo đạc, nên bà cũng không biết diện tích mảnh đất là bao nhiêu. Khi ra ở riêng, bà xin cây que làm nhà một gian hai trái, nhà đắp đất, mái lợp cỏ gianh; 01 gian bếp đắp đất, mái ranh, 01 gian chuồng lợn và 01 giếng nước, có trồng rặng rào tre bé để làm bờ rào, trồng cây chè, dứa, mít trên đất. Năm 1972, thì ông Lục hy sinh, bà Hảo và con gái (Tạ Thị Nga) vẫn ở cùng bố mẹ bà Phẩm. Khoảng 3 năm sau thì bà Hảo và cháu Tạ Thị Nga ra ở riêng, tại thửa đất do bà Hảo khai hoang được ở cùng xóm Sơn Cao (nay là thôn Sơn Đồng). Thửa đất này cách thửa đất của bà Phẩm khoảng 20-30m. Khi ra ở riêng, bà Hảo làm được nhà tre 3 gian lợp rạ, không có giếng, nên vẫn xin nước bên nhà bà Phẩm và hàng xóm, không có bếp mà nấu ở góc nhà. Lúc đó, ai khai hoang được ở đâu thì ở đó, không có giấy tờ đất, không phải đóng thuế gì cả. Khoảng năm 1974-1975, bộ đội đang đóng quân ở thôn Đồng Tâm, xã Kim Long chuyển đi, bà Phẩm thấy sẵn bếp, nên bà Phẩm chuyển về đó ở. Vì vậy, bà Phẩm hoán đổi nhà đất cho bà Hảo để nhà bà có giếng nước sử dụng, khi đổi không phải

thanh toán tiền nong, giấy tờ gì cả. Khi chuyển đi, bà Phẩm đi chỉ dỡ mỗi nhà 3 gian của bà Hảo mang theo, còn đất bà bỏ lại, sau khoảng 2 năm thì bà Tâm Bằng lên đó ở, bà Phẩm cũng không có ý kiến gì. Trước khi về ở chỗ thôn Đồng Tâm, bà Phẩm có ở vài tháng với cậu Tạ Quang Vệ tại nhà bố mẹ bà Phẩm (khi ấy ông Hộ đang đi bộ đội, vợ thì ở bên nhà bố mẹ đẻ). Quá trình bà Hảo ở trên đất mà bà Phẩm đổi cho bà Hảo, bà Hảo có xây dựng được thêm gì trên đất hay không bà Phẩm không biết. Sau này, bà Hảo bị chó cắn rồi chết (năm bao nhiêu bà không nhớ). Sau đó, chị Nga xuống ở với vợ chồng ông Hộ, nhưng ở được một thời gian (khoảng 2-3 tháng) thì mâu thuẫn với bà Tuyên, nên chị Nga lên ở với ông Vệ, ông vệ nuôi chị Nga đến năm 1990 thì Nga đi lấy chồng. Ông Vệ là người đứng ra tổ chức, lo liệu đám cưới cho chị Nga. Bà Phẩm có nghe ông Vệ nói chuyện lại, khi chị Nga đi lấy chồng thì có giao miếng đất (miếng đất mà bà Phẩm đã đổi cho bà Hảo) cho ông Vệ, nhờ ông Vệ trông nom, nhưng ông Vệ nói nhà ông chỉ có 1 đứa con trai, nên ông Vệ bảo ông Hộ trông nom miếng đất, sau các cháu con ông Hộ lớn, ra ở riêng thì làm nhà trên đất đó. Do bà Phẩm đã chuyển đi ở chỗ khác, nên bà Phẩm không quan tâm đến thửa đất đó nữa, ai phá tài sản trên đất hay xây dựng gì bà Phẩm cũng không biết. Việc ông Hộ và bà Tuyên kê khai cấp GCNQSDĐ và bán đất, bà Phẩmcũng không được thông báo, không biết gì. Đến khi nghe dân làng nói chuyện, bà Phẩm mới biết việc ông Hộ bán đất. Nay chị Tạ Thị Nga khởi kiện, một bên là em trai, một bên là cháu (con của anh trai), bà Phẩm đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

- Năm 2020, khi chị Nga có đơn kiện ông Hộ và bà Tuyên, thì UBND xã Kim Long có tiến hành hòa giải. Trong thời gian đó, ông Hộ có mời bà Phẩm, ông Vệ, chị Nga đến nhà ông Hộ để họp gia đình. Ngày họp gia đình là vào buổi tối, khoảng tháng 10/2020, hôm đó có mặt bà Phẩm, ông Vệ, ông Hộ, chị Nga, con rể của chị Nga và có bà Tuyên ngồi uống nước một lúc rồi đi chỗ khác. Nhưng chỉ có bà Phẩm, chị Nga, ông Vệ, ông Hộ trao đổi với nhau về nội dung chị Nga đòi đất. Tại cuộc họp ông Vệ có ý kiến như sau: "Sau khi bà Hảo mất thì gia đình có giao cho tôi chăm sóc cháu Nga, thờ cúng liệt sỹ và chăm sóc phần mộ của bà Hảo. Năm 1990 tôi xây dựng gia đình cho cháu Nga. Sau khi cháu Nga đi lấy chồng, tôi có hỏi ý kiến của cháu Nga lấy chồng rồi sau này có về đây ở không? thì cháu Nga có nói cháu lấy chồng thì theo chồng không về đây nữa, mảnh đất đó chú giữ trông nom sau này sử dụng. Tôi đã trông nom và canh tác một thời gian sau do không trông được, vì bị trâu bò phá, nên tôi có trao đổi với ông Hộ là: Em chỉ có một thằng con trai, còn bác có 3 thằng, mảnh đất đó bác trông nom quản lý, sau này các cháu lấy vợ ở riêng thì cho chúng nó". Ngoài ra ông Vệ không nói gì thêm. Tại cuộc họp bà Phẩm cũng có phát biểu là: Thửa đất chị Nga đang đòi ông Hộ, bà Tuyên có nguồn gốc của bà Phẩm, nhưng đã hoán đổi cho bà Hảo, nên nay giữa chị Nga với ông Hộ tranh chấp như thế nào không liên quan đến bà

Phẩm. Tại cuộc họp ông Hộ có phát biểu, nhưng phát biểu cụ thể như thế nào thì bà Phẩm không nhớ, nhưng đại ý là ông Hộ không đồng ý trả cho chị Nga đất. Hôm họp không có ai lập biên bản gì, sau đó cũng không có ai đưa cho bà Phẩm biên bản họp gia đình để ký. Việc ông Hộ nộp cho Tòa án biên bản họp gia đình đề ngày 25/10/2020 có chữ ký của bà Phẩm, ông Vệ, thì bà Phẩm khẳng định bà không ký biên bản này. Nhưng tại phiên tòa bà Phẩm trình bày, hôm sau hôm họp gia đình thì ông Hộ có đưa cho bà Phẩm văn bản để ký, thì không nhớ có phải biên bản họp gia đình không. Tuy nhiên, bà Phẩm khẳng định hôm họp gia đình ông Vệ có phát biểu như bà Phẩm đã trình bày ở trên.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, đã quyết định: Áp dụng Điều 166, 170, 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Tạ Thị Nga về các nội dung khởi kiện sau: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X491730, vào sổ số 02638 QSDĐ/1720/QĐ-UB đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ 299), diện tích 1960m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND huyện Tam Dương, cấp ngày 15/12/2003, đứng tên hộ bà Lại Thị Tuyên (Theo bản đồ hệ tọa độ VN 2000 là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 7 thôn Sơn Đồng, xã Kim Long (nay là thị trấn Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Quang Hộ, bà Lại Thị Tuyên, anh Tạ Quang Hiệu, anh Tạ Quang Huy, anh Tạ Quang Huấn, chị Tạ Thị Hường và chị Tạ Thị Hằng với ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thùy Linh đối với thửa đất số 98, tờ số 7, diện tích 1599,3m^2 (theo bản đồ hệ tọa độ VN 2000) tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc có số công chứng 3927, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/9/2020 tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX848649, vào sổ cấp GCN: CS002912 ngày 28/9/2020 của Sở TN&MT tỉnh Vĩnh Phúc cấp cho ông Phùng Văn Thành, sinh năm 1958 và bà Phạm Thị Thùy Linh, sinh năm 1957 cùng địa chỉ: Thôn Chi chỉ, xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đối với thửa đất số 98, tờ số 7, diện tích 1599,3m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Buộc gia đình ông Hộ, bà Tuyên trả lại cho chị Tạ Thị Nga thửa đất số 98, tờ số 7, diện tích 1599,3m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long (nay là thị trấn Kim Long), huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Đề nghị ông Hộ, bà Tuyên bồi thường cho chị Tạ Thị Nga giá trị tài sản mà ông Hộ, bà Tuyên đã tháo dỡ trên đất tranh chấp, cụ thể: 01 căn nhà 01 gian 02 trái lợp lá tường đất làm năm 1971, 01 căn nhà bếp 02 gian lợp mái lá tường đất làm năm 1977, 01 công trình phụ

(chuồng lợn + chuồng trâu) lợp mái lá tường đất làm năm 1977, công sức san 01 sân nền đất diện tích 72m^2, 01 giếng khơi nước ăn sâu 15m, 14 cây mít có đường kính khoảng 80cm đến 90cm trồng năm 1971, 14 cây mít có đường kính khoảng 60cm đến 70cm trồng năm 1976, 16 bụi tre trồng năm 1971, 14 bụi tre trồng năm 1978, 14 cây bạch đàn trồng năm 1977 đường kính 95cm, 1000 gốc chè trồng năm 1971, 400 gốc chè trồng năm 1979, 500 gốc dứa trồng năm 1971, 1000 gốc dứa trồng năm 1978, 04 cây bưởi đào trồng năm 1977, 03 cây xoài trồng năm 1978, 08 cây na trồng năm 1978, 11 cây xoan trồng năm 1978, 02 cây đào trồng năm 1980. Tổng trị giá là 400.000.000 đồng. Buộc vợ chồng anh Tạ Quang Hiệu, chị Hoàng Thị Nguyệt phải tháo dỡ các công trình xây dựng hiện có trên thửa đất tranh chấp gồm: 01 căn nhà cấp bốn 04 gian, toàn bộ tường rào bao loan, trụ cổng, 16 phòng trọ, 02 hầm Biogas. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thùy Linh cùng địa chỉ: Thôn Chi chỉ, xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc với anh Nguyễn Văn Ngọc và chị Đỗ Thị Minh Thùy cùng địa chỉ: Thôn Nhật Chiêu 4, xã Liên Châu, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đối với thửa đất số 98, tờ số 7, diện tích 1599,3m^2 tại thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc có số công chứng 1805, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2021 tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Phúc là vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2023, chị Tạ Thị Nga kháng cáo đề nghị: Sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nga.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định pháp luật; Về hướng giải quyết vụ án đề nghị: Không nhận kháng cáo của chị Tạ Thị Nga và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Chị Tạ Thị Nga khởi kiện yêu cầu: Buộc gia đình ông Tạ Quang Hộ, bà Lại Thị Tuyên trả lại thửa đất số 98, tờ số 7, diện tích 1599,3m^2; buộc ông Hộ, bà Tuyên bồi thường cho chị Tạ Thị Nga giá trị tài sản đã tháo dỡ trên đất tranh chấp;

buộc anh Tạ Quang Hiệu, chị Hoàng Thị Nguyệt phải tháo dỡ các công trình xây dựng hiện có trên thửa đất; hủy GCNQSDĐ số X491730, vào sổ số 02638 QSDĐ/1720/QĐ-UB đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ 299); tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Quang Hộ, bà Lại Thị Tuyên, anh Tạ Quang Hiệu, anh Tạ Quang Huy, anh Tạ Quang Huấn, chị Tạ Thị Hường, chị Tạ Thị Hằng với ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thùy Linh vô hiệu; hủy CNQSDĐ số CX848649 vào sổ cấp GCN: CS002912 ngày 28/9/2020 của Sở TN&MT tỉnh Vĩnh Phúc cấp cho ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thùy Linh; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thùy Linh với anh Nguyễn Văn Ngọc và chị Đỗ Thị Minh Thùy vô hiệu. Xét yêu cầu khởi kiện của chị Nga, quan hệ pháp luật cần gải quyết trong vụ án: "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại tài sản trên đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính xác định quan hệ pháp luật, thẩm quyền, đối tượng khởi kiện, thụ lý giải quyết là có căn cứ.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1]. Về yêu cầu kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất(1599,3m^2), xét thấy:

[2.1.1]. Căn cứ lời khai của bà Tạ Thị Phẩm ngày 23/7/2021 xác định: Năm 1971, gia đình bà Phẩm có nhà đất tại thôn Sơn Cao (cũ) gồm một gian hai trái, bếp, chuồng lợn, giếng, cây ăn quả. Bên cạnh là nhà bà Lê Thị Hảo. Đến năm 1978, bà Phẩm và bà Hảo đổi nhà đất cho nhau, bà Hảo và chị Nga ở trên nhà đất đã đổi cho bà Phẩm, đến 1988 bà Hảo chết làm ma tại nhà đó. Sau khi mẹ mất, chị Nga ở với ông Hộ một thời gian ngắn, không ở được đã chuyển đến ở với ông Vệ. Chị Nga giao nhà đất cho ông Vệ nhờ trông nom giúp, sau đó ông Vệ có giao lại cho ông Hộ trông nom, việc ông Hộ dỡ nhà, chuồng lợn, chặt cây của nhà bà Hảo, làm "bìa đỏ" đứng tên bà Tuyên thì bà Phẩm không biết. Hiện ông Hộ, bà Tuyên đang ở trên đất của cụ Phúc và cụ Ấu để lại. Bà Tuyên quê ở Tam Quan nên không thể có đất ông cha để lại ở Kim Lang được.

[2.1.2]. Lời khai của bà Phẩm phù hợp chính lời khai của ông Tạ Quang Hộ ngày 02/6/2021, xác định mảnh đất đó, đầu tiên là do bà Phẩm sau khi lấy chồng ra ở riêng khai phá để làm nhà, trồng cây, trồng sắn để phục vụ sinh hoạt từ những năm 1970. Đến năm 1978, bà Phẩm chuyển về thôn Đồng Tâm đã bảo mẹ con bà Hảo sang ở có nhà, cây ăn quả cho thu hoạch, lúc đó bà Hảo đang ở mảnh đất kế bên, nơi gia đình đã làm nhà khi bà Hảo xin ra ở riêng, vì mới nên chưa có thu hoạch gì. Mẹ con bà Hảo sang ở đến năm 1988 thì bà Hảo mất. Ông Hộ đưa chị Nga về ở được ít ngày. Gia đình đã thống nhất cùng bà Phẩm, ông Vệ để chị Nga

sang nhà ông Vệ ở, thống nhất giao ông Vệ một số việc: Tiếp tục thờ cúng liệt sỹ Tạ Quang Lục, chăm sóc phần mộ bà Hảo, nuôi dưỡng chị Nga. Toàn bộ những gì thuộc về chị Nga như tài sản, đất đai, nhà cửa thì ông Vệ toàn quyền quản lý. Năm 1990, chị Nga lấy chồng về xã Hướng Đạo, được một thời gian, ông Vệ trao đổi với ông Hộ: ông Vệ đã hỏi ý kiến chị Nga, lấy chồng rồi sau có về trong này ở không, chị Nga trả lời chị Nga lấy chồng theo chồng, không về trong này ở nữa, ô đất đó chú thím dữ mà sử dụng, sau này cho các em sử dụng, ông Vệ đã trông coi mấy năm, xong rất khó khăn vì ở xa...đất rộng không làm nữa, ông Hộ đông con trai trông nom, sau này cho chúng nó ở vì ông Hộ ở gần, nếu ông Hộ không làm, không trông coi thì cũng bỏ...do vậy, ông Hộ đã nhận và làm quản lý ô đất đó từ 1991...Đến năm 2003, có chủ trương làm GCNQSDĐ đất ở, đất đồi rừng, đất khai hoang phục hóa, ông Hộ đề nghị được làm và đứng tên bà Lại Thị Tuyên (vợ), nhận GCNQSDĐ năm 2003. Tại Biên bản hòa giải ngày 23/10/2020, chính ông Hộ thừa nhận khi mẹ chị Nga mất, gia đình đã thống nhất giao cho ông Vệ quản lý, sử dụng đất đối với thửa đất này. Sau đó, ông Vệ không sử dụng mà cho ông Hộ sử dụng, vậy là đất do ông Hộ nhận của ông Vệ, chứ không phải nguồn gốc do chị Nga nhờ trông nom. Ngoài ra, tại Biên bản họp gia đình ngày 25/10/2020, gồm ông Hộ, bà Tuyên, bà Phẩm, ông Vệ, chị Nga (biên bản có chữ ký của bà Phẩm, ông Vệ, ông Hộ), chính ông Hộ xác định không bán đất của mẹ con chị Nga, mảnh đất ông Hộ bán là do ông Vệ đã cho, ông Hộ sử dụng đến nay đã 30 năm, không ai ý kiến gì từ bà Phẩm, ông Vệ, chị Nga, năm 2003, ông Hộ làm GCNQSDĐ, dự kiến cho con lên đó ở nhưng không con nào lên ở.

[2.1.3]. Căn cứ bản tự khai bà Lại Thị Tuyên ngày 02/6/2021, cũng xác định mọi tài sản, nhà cửa, đất đai của mẹ con bà Hảo giao ông Vệ quản lý và sử dụng...Năm 1990, chị Nga đi lấy chồng về Hướng Đạo, được một thời gian, ông Hộ nói với bà Tuyên là ông Vệ trao đổi chị Nga lấy chồng về Hướng Đạo sẽ không về đây ở nữa, đất đai giao cho ông Vệ quản lý trông nom, sử dụng và cho con ông Vệ sau này, xong ông Vệ nói không làm phần thì ở xa, trông nom khó, trồng cây thì bị phá, nhà đất rộng chỉ có một con trai nên quyết định bỏ, bảo ông Hộ có điều kiện gắng làm, trông nom sau cho các cháu sử dụng...năm 2003, có chủ trương làm GCNQSDĐ, bà Tuyên đề nghị được làm bìa ô đất đó, nhận bìa cuối năm 2003 đứng tên Lại Thị Tuyên.

[2.1.4]. Lời khai bà Nguyễn Thị Hội (vợ ông Vệ) về xã Kim Long ở năm 1983, đã thấy bà Hảo và chị Nga ở trên đất tranh chấp, có nhà 03 gian lợp lá, bếp, cây ăn quả, năm 1988 bà Hảo chết, chị Nga sang ở nhà ông Hộ, sau sang nhà bà Hội ở khoảng 02 năm thì đi lấy chồng năm 1990, sau đó ông Hộ và bà Tuyên quản lý thửa đất trước đây bà Hảo và chị Nga ở. Đồng thời, những người làm chứng gồm ông Phùng Văn Tính (sinh 1957), ông Chu Mạnh Tường (sinh năm 1950), ông Nguyễn Văn Bằng (sinh năm 1950), bà Đỗ Thị Đạt (sinh năm 1938), ông

Nguyễn Văn Tư (sinh năm 1957) đều xác định đất tranh chấp có nhà, bếp, chuồng trại, cây ăn quả là của bà Hảo, bà Hảo và chị Nga ở trên đất, năm 1988 thì bà Hảo chết, chị Nga sang ở với ông Hộ khoảng một tháng thì sang ở với ông Vệ, sau đó đi lấy chồng.

[2.1.5]. Lời khai của bà Phẩm, ông Vệ, bà Tuyên, ông Hộ...phù hợp cung cấp của UBND xã Kim Long ngày 18/7/2022, thể hiện: Trước đây, khi chị Nga còn nhỏ, chị Nga và mẹ sinh sống ở trên thửa đất hiện nay đang tranh chấp tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 7, thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương), hiện thửa đất này được cấp GCNQSDĐ, đứng tên ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thùy Linh do nhận chuyển nhượng của hộ bà Lại Thị Tuyên. Nguồn gốc thửa đất này trước đây là của bà Tạ Thị Phẩm (bà Phẩm là chị gái ruột ông Hộ), sau đó bà Phẩm đổi cho bà Hảo (bà Hảo là em dâu bà Phẩm), không phải là đất ông cha của ông Hộ hay bà Tuyên để lại. Đất ông cha ông Hộ để lại là thửa hiện nay ông Hộ đang ở thửa đất số 24, tờ bản đồ số 01. Sau khi bà Hảo chết, chị Nga sang ở với gia đình ông Hộ được thời gian vài tháng, rồi sang ở nhà chú là ông Tạ Quang Vệ (ông Vệ là em trai ruột ông Hộ - ông Vệ đã chết). Từ khi chị Nga đi lấy chồng thì ông Hộ là người quản lý, sử dụng thửa đất. Hộ bà Lại Thị Tuyên kê khai, được UBND huyện Tam Dương cấp GCNQSDĐ, ngày 15/12/2003, đối với thửa số 40, tờ bản đồ 01, diện tích 1960m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở, 1660m^2 đất vườn), địa chỉ xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

[2.1.6]. Lời khai của ông Hộ, bà Tuyên cho rằng, sau khi chị Nga đi lấy chồng ông Vệ có trao đổi với ông Hộ, ông Vệ đã hỏi ý kiến chị Nga, lấy chồng rồi sau có về trong này ở không, chị Nga trả lời lấy chồng theo chồng không về trong này ở nữa, thửa đất đó chú thím giữ mà sử dụng, sau này cho các em sử dụng. Xét thấy, thời điểm bà Hảo chết năm 1988, thì chị Nga chưa đủ tuổi thành niên, gia đình gồm ông Hộ, bà Phẩm, ông Vệ, bà Tuyên…thống nhất giao ông Vệ thờ cúng liệt sỹ Lục, chăm sóc phần mộ bà Hảo, nuôi dưỡng cháu Nga, toàn bộ những gì thuộc về cháu Nga như tài sản, đất đai, nhà cửa ông Vệ trông nom quản lý. Theo quy định pháp luật, đây là di sản thừa kế của bà Hảo để lại cho chị Nga được hưởng, do chị Nga là người chưa thành niên, nên ông Vệ là người trông nom quản lý khối di sản, khi chị Nga đủ tuổi thành niên thì ông Vệ phải có trách nhiệm bàn giao trả lại. Chị Nga xác định ông Vệ chưa bàn giao trả nhà đất, không có việc nói cho nhà đất ông Vệ, không có văn bản thể hiện chị Nga cho nhà đất ông Vệ, chính lời khai của ông Hộ xác nhận đất nhận của ông Vệ, không phải nguồn gốc do chị Nga nhờ trông nom. Nhà đất là của bà Hảo chết để lại cho chị Nga, từ việc không bàn giao trả lại di sản cho chị Nga, nhà đất ông Hộ do ông Vệ giao không phải được tặng cho, nhận chuyển nhượng, thừa kế, được nhà nước giao hay khai hoang theo pháp luật, nên kê khai hồ sơ địa chính không đúng tên chủ sử

dụng, thể hiện: Theo Bản đồ 299 (đo vẽ khoảng 1986-1987), tờ số 01, thửa đất số 40, diện tích 1960m^2; tại sổ mục kê (lập theo bản đồ 299 khoảng năm 1986-1987), trang số 3, số thứ tự số 40, tên chủ sử dụng là Tạ Văn Hộ, diện tích 1960m^2(trong đó có 300m^2 thổ cư và 1660m^2 vườn), thời điểm này do chị Nga là người chưa thành niên, nhà đất không phải của ông Hộ, nên ông Hộ chỉ là người kê khai đứng tên thay Tạ Văn Hộ (tên chính thức: Tạ Quang Hộ). Phù hợp với việc kê khai theo Bản đồ 299 (đo vẽ khoảng 1986-1987), tờ số 01, thửa số 24, diện tích 3273m^2; tại sổ mục kê (lập theo bản đồ 299 khoảng năm 1986-1987), trang số 3, số thứ tự 24, tên chủ sử dụng đất là Tạ Quang Hộ, diện tích 3273m^2(trong đó có 300m^2 đất thổ cư và 2973m^2 đất vườn), nguồn gốc đất này của cha ông để lại. Do vậy, năm 1991 ông Vệ giao nhà đất là di sản thừa kế của bà Hảo cho ông Hộ, không bàn giao lại cho chị Nga là trái quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986, Pháp lệnh thừa kế năm 1990, Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991, Luật Đất đai 1987, 1993...

[2.1.7]. Diện tích đất 1960m^2 là đất của bà Hảo để lại cho chị Nga, ông Hộ kê khai đứng tên Tạ Văn Hộ như nhận định trên. Tuy nhiên, từ tên Tạ Văn Hộ chuyển sang đứng tên Lại Thị Tuyên, nhưng bà Tuyên không có căn cứ được tặng cho, nhận chuyển nhượng, thừa kế, được nhà nước giao hay khai hoang theo Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự. Thể hiện tại Sổ cấp GCNQSDĐ xã Kim Long, lập ngày 17/01/1993, thông tin về thửa đất: Số thứ tự cấp 02638, tên chủ sử dụng Lại Thị Tuyên, diện tích 1960m^2, tổng số thửa là 1, thửa số 40, tờ bản đồ số 01 (theo bản đồ 299) là đất ở, căn cứ pháp lý cấp giấy là Quyết định số 1720/QĐ-UB ngày 15/12/2003, số GCNQSDĐ là X491730. Theo Bản đồ VN2000 (thành lập, đo vẽ năm 2009), vị trí thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 7, tổng diện tích 1720m^2. Mặt khác, căn cứ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Lại Thị Tuyên ngày 20/7/2003, diện tích 1960m^2, nguồn gốc sử dụng đất: ông cha để lại, có xác nhận của UBND xã Kim Long ngày 05/10/2003, ý kiến của Phòng NN và PTNT huyện Tam Dương ngày 15/12/2003. Tuy nhiên, việc kê khai của bà Tuyên đất ông cha để lại là không đúng về nguồn gốc. Ngoài ra, về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà Tuyên không phù hợp thời gian, thể hiện: Tại Tờ trình số 36/TT-UB ngày 05/6/2003 của UBND xã Kim Long; Danh sách các chủ sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận (theo tờ trình số 36/TT-UB ngày 20/10/2003), số TT 6 - Lại Thị Tuyên - Nơi thường trú: Sơn Đồng - Tổng diện tích: 1960m^2(trong đó: Đất ở 300m^2 - Đất vườn 1660m^2) - Thửa số 1 - Tờ bản đồ 40; Biên bản về việc kết thúc công khai kết quả xét duyệt đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/5/2004; Thông báo về việc công khai hồ sơ đăng ký đất ngày 01/6/2004; Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai ngày 14/5/2004. Trình tự thủ tục việc cấp GCN được kết thúc tháng 5/2004. Tuy nhiên, trước đó UBND huyện Tam Dương bann hành Quyết định số 1720/QĐ-UB ngày

15/12/2003, về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình cá nhân tại xã Kim Long (theo Tờ trình số 36/TT-UB ngày 05/6/2003); Ngày 15/12/2003, UBND huyện Tam Dương cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Lại Thị Tuyên, được quyền sử dụng diện tích 1960m^2 (trong đó 300m^2 đất thổ cư và 1660m^2 đất vườn), vào sổ cấp GCNQSDĐ số 02638 QSDĐ/1720/QĐ-UB là không phù hợp pháp luật.

[2.1.8]. Như vậy, với nhận định nêu trên đủ căn cứ xác định: Diện tích đất 1599,3m^2, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 7, thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCNQSDĐ, ngày 28/9/2020, đứng tên ông Phùng Văn Thành và bà Phạm Thị Thùy Linh do nhận chuyển nhượng của hộ bà Lại Thị Tuyên, (trước đây có nhà, bếp, chuồng lợn, giếng và cây ăn quả). Đây là di sản thừa kế của bà Lê Thị Hảo (chết năm 1988) để lại cho chị Tạ Thị Nga, nên chị Tạ Thị Nga khởi kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá xác định đầy đủ nguồn gốc, quá trình kê khai sử dụng nhà đất, việc cấp GCNQSDĐ,...nên không chấp nhận khởi kiện của chị Tạ Thị Nga là chưa phù hợp quy định của pháp luật, làm mất quyền hưởng di sản thừa kế của bà Hảo khi chết để lại cho chị Nga được hưởng.

[2.1.9]. Căn cứ nhận định tại Mục [2.1], xét thấy, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nga theo định pháp luật. Tuy nhiên, khi giải quyết lại vụ án cần xem xét công sức đóng góp của ông Hộ, bà Tuyên trong quá trình quản lý diện tích đất tranh chấp từ năm 1991 đến nay, việc đóng thuế hàng năm,... để phân chia cho công bằng theo pháp luật.

[2.2]. Cấp phúc thẩm hủy án để giải quyết lại, nên đối với các yêu cầu: Bồi thường thiệt hại tài sản trên đất, xem xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, di dời tài sản trên đất...của các đương sự bao gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, khi giải quyết lại vụ án thì cấp sơ thẩm sẽ xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3]. Đối với kháng cáo của chị Tạ Thị Nga đề nghị: Sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cấp phúc thẩm không xem xét.

[4]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Xét thấy, các căn cứ và lập luận của Kiểm sát viên không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, nên đương sự kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm;

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Án phí:

3.1. Chị Tạ Thị Nga không phải nộp án phí phúc thẩm.

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc;
- Các Đương sự;(theo địa chỉ)
- Lưu HS; HCTP.

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

Đặng Đình L