

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2021/DS-PT
Ngày: 12 - 8 - 2021
*"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thạch Hùng

Các thẩm phán: Bà Thái Thị Hồng Vân

Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 5 năm 2021 và 12 tháng 8 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 03 năm 2021, về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2021. Giữa các đương sự:

- 1. Nguyên đơn:** + Chị NTV, sinh năm 1975. Vắng mặt
+ Anh BTD, sinh năm 1971. Có mặt

Trú tại: Vinh, Nghệ An

- 2. Bị đơn:** + Ông NĐC, sinh năm 1938. Có mặt
+ Bà NTT, sinh năm 1945. Có mặt

Trú tại: Vinh, Nghệ An

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông LAT, sinh năm 1978 – Luật sư thuộc văn phòng luật sư Lê Anh – Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An. Có mặt

Địa chỉ: Số 146, đường Hồng Bàng, phường Lê Mao, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- 3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông BNV, sinh năm 1959. Có mặt

+ Bà DTXL, sinh năm 1962. Vắng mặt
Trú tại: Vinh, Nghệ An
+ Anh NBG, sinh năm 1971. Vắng mặt
Trú tại: Uc
+ Anh NBS, sinh năm 1979. Có mặt
Trú tại: Nghệ An

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn anh BTĐ và chị NTV.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn chị NTV và anh BTĐ thống nhất trình bày: Năm 2013, CV và AD được ông NĐC và bà NTT (bố mẹ đẻ CV) cho phép làm một căn nhà ba tầng rưỡi diện tích khoảng 30m² trên thửa đất của OC, BT ở V, NA mục đích để ở và kinh doanh.

Ngày 11/9/2018 ông NĐC và bà NTT đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 107 m² và tài sản trên đất cho ông BNV và bà DTXL. Trước khi chuyển nhượng khoảng một tháng, OC BT có trao đổi trước với vợ chồng CV, AD về việc bán nhà đất nhưng chưa nói bán cho ai. CV và AD có đưa ra các phương án thương lượng với bố mẹ đẻ mua lại phần đất vợ chồng đã làm nhà là 30 m² nhưng OC, BT không đồng ý với lý do tách ra các phần đất nhỏ thì bán không được giá.

Sau đó OC, BT quyết định bán đất cho ông BNV, bà DTXL và tiến hành nhận tiền đặt cọc thì vợ chồng CV, AD sang nhà Vinh Lan để trao đổi mua lại phần đất 30m² hoặc mua lại toàn bộ đất của bố mẹ nhưng các bên không đồng ý. CV, AD đã làm đơn khiếu nại nên thủ tục chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa các bên bị tạm dừng.

Do việc chuyển nhượng đất giữa OC, BT và AV, CL làm ảnh hưởng đến ngôi nhà của vợ chồng CV xây trên đất chuyển nhượng nên vợ chồng CV và AD làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2018 giữa OC, BT và ÔV, BL đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ 05, diện tích 107 m² đất có tại V, NA theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên NĐC và NTT.

Bị đơn ông NĐC, bà NTT và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Vợ chồng OC, BT là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 132, tờ bản đồ số 05, diện tích 107 m² tại khối 8, phường Hồng Sơn, thành phố Vinh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông NĐC, bà NTT. Nguồn gốc đất do UBND xã Vinh Tân (nay là phường Vinh Tân) cấp cho vợ chồng OC, BT từ năm 1973. Đã được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

ngày 23/4/2002 và được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH463485 ngày 29/12/2017 mang tên NĐC và NTT. Sau khi được cấp đất, OC, BT đã xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định trên thửa đất này, không tranh chấp với ai.

Năm 2013, OC làm thủ tục xin xây dựng căn nhà 3 tầng, diện tích xây dựng là 30m² trên thửa đất nói trên. Làm nhà xong, OC, BT thấy hoàn cảnh của CV, AD không có công việc ổn định nên đã cho CV, AD sinh sống tại căn nhà này để kinh doanh buôn bán. Tháng 10/2018 vợ chồng OC, BT chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông BNV, bà DTXL. Thủ tục chuyển nhượng đã được hoàn tất, OC đã nhận tiền đất của ÔV, BL nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông BNV, bà DTXL trình bày: Tháng 10/2018 ÔV, BL nhận chuyển nhượng thửa đất số 132, tờ bản đồ 05, với diện tích 107 m² tại khối 8, phường Hồng Sơn của OC, BT. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất bên mua đã giao đủ cho bên bán. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, đúng qui định pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng CV, AD.

Bản án sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2020 (Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 05/2020/QĐ-SCBSBA ngày 22/12/2020) của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 244 BLTTDS năm 2015; Điều 116, Điều 500 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh BTĐ và chị NTV về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 29/10/2018 được ký kết giữa ông NĐC, bà NTT và ông BNV, bà DTXL đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 132, tờ bản đồ số 05, với diện tích 107m² tại V, NA, đất được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số CH 463485 ngày 29/12/2017 mang tên NĐC và NTT.

Ghi nhận sự tự nguyện bồi thường và hỗ trợ của OC, BT cho AD, CV số tiền là 1.500.000.000đ (trong đó có 617.278.000đ là giá trị căn nhà 3,5 tầng AD, CV đang sinh sống và kinh doanh).

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

Ngày 25 tháng 12 năm 2020 anh BTĐ và chị NTV kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh BTĐ giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Chị NTV có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

+ Bị đơn ông NĐC và Bà NTT không chấp nhận nội dung kháng cáo, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông BNV, bà DTXL đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn, bị đơn và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng. Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định, nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định, được Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng qui định của pháp luật.

Về nội dung: Chấp nhận một phần kháng cáo của AD, CV sửa Bản án sơ thẩm về nội dung tuyên vô hiệu một phần đối với ngôi nhà 3,5 tầng.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh BTĐ và chị NTV làm trong hạn luật định, nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo đúng quy định, được Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng qui định của pháp luật. Quá trình xét xử phúc thẩm vào ngày 13/5/2021, tạm dừng để các đương sự cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ, tuy nhiên do dịch COVID-19 bùng phát vào đầu tháng 6 và tháng 7/2021 trên địa bàn thành phố Vinh, nơi các đương sự ở là chợ đầu mối, trung tâm của ổ dịch phải thực hiện giãn cách xã hội theo chỉ thị 15, 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ, riêng khu vực phường Hồng Sơn thực hiện giãn cách xã hội nhiều lần, nhiều ngày, do đó phiên tòa phải kéo dài đến ngày 12/8/2021 mới tiến hành xét xử được là do trở ngại khách quan.

[2] Xét nội dung kháng cáo của AD, CV thấy: Ngày 25 tháng 12 năm 2020 anh BTĐ và chị NTV kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung vụ án.

- *Xét về tố tụng:* Đơn khởi kiện ngày 24/01/2019 của chị NTV yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông NĐC, bà NTT với ông BNV và đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 06/4/2019 bổ sung thêm nguyên đơn anh BTĐ đã được Tòa án nhân dân thành phố Vinh thụ lý giải quyết ngày 08/5/2019. Bản án sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, quyết định bác yêu cầu khởi kiện của chị NTV và anh BTĐ, AD, CV kháng cáo. Bản án phúc thẩm số 50/2020/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An quyết định hủy bản án sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh.

Ngày 25 tháng 8 năm 2020 Tòa án nhân dân thành phố Vinh thụ lý lại vụ án, Ngày 20/9/2020 nguyên đơn AD, CV sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu vừa hủy toàn bộ nội dung hợp đồng và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Bản án sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị NTV và anh BTĐ.

Đơn kháng cáo của AD, CV trình bày việc Tòa án sơ thẩm không đưa cháu BKL vào tham gia vụ án là vi phạm tố tụng, vì cháu Ly từ nhỏ đã ở với bố mẹ tại ngôi nhà đang xảy ra tranh chấp. Xét nguồn gốc đất và tài sản tranh chấp là ngôi nhà 3,5 tầng được xây dựng xong năm 2013, lúc đó cháu Ly còn nhỏ, không có công sức đóng góp, do đó Tòa án sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng tại vụ án. Quá trình giải quyết phúc thẩm, cháu BKL làm đơn xin tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì đã bỏ tiền mua sắm sửa chữa thiết bị hư hỏng trong nhà vệ sinh, số tiền theo hóa đơn là 8.900.000 (Tám triệu chín trăm nghìn) đồng. Ngày 11/8/2021, cháu Ly làm đơn trình bày vào ngày 15/6/2020 và ngày 20/10/2020 có bỏ tiền để sửa chữa công trình phụ, nhưng OC, BT đã trả số tiền 8.900.000 (Tám triệu chín trăm nghìn) đồng cho cháu Ly bằng hình thức chuyển khoản, cháu Ly không nhất trí việc trả tiền trên, vì việc sửa chữa là do cháu Ly tự nguyện sửa chữa ngôi nhà của bố mẹ cháu Ly. Với nội dung trên, thì quyền lợi của cháu Ly đã được OC, BT thực hiện xong, không phải sửa lại bản án sơ thẩm đối với cháu Ly.

Đối với anh NBG là con trai đầu của OC, BT đang định cư tại Úc (Ô-xtrây-li-a) có văn bản ngày 27/5/2020 và 30/7/2021 trình bày không liên quan, từ chối mọi quyền lợi đối với thửa đất số 05, rộng 107 m², Tòa án sơ thẩm không đưa anh NBG vào tham gia vụ án là có thiếu sót. Trong giai đoạn phúc thẩm ngày 09/8/2021 anh NBG một lần nữa lại có văn bản từ chối mọi quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản đang tranh chấp, từ chối tham gia vụ án. Đối với anh NBS cũng làm đơn từ chối mọi quyền lợi, nghĩa vụ đối với thửa đất đang tranh chấp. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án không đưa anh Sơn, anh Giang vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của anh Giang và anh Sơn. Ở giai đoạn phúc thẩm anh Giang, anh Sơn cũng từ chối mọi quyền lợi, nghĩa vụ. Do đó, không vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

- *Xét về nội dung:* Vợ chồng ông ĐNC và bà NTT có 03 người con gồm: NBG, sinh năm 1971; NTV, sinh năm 1975 và NBS sinh năm 1979. Hiện nay anh NBS định cư tại Úc (Ô-xtrây-li-a). Chị NTV kết hôn với Anh BTĐ vào năm 1997, sau khi kết hôn vợ chồng ở và sinh sống tại gia đình AD ở số nhà 143 đường Phan Chu Trinh, khối 1 phường Đội cung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, tuy sinh sống tại gia đình AD, nhưng công việc CV vẫn buôn bán chăn ga, gối đệm cùng với mẹ đẻ là bà NTT tại NA Đến năm 2013 CV về ở với gia đình OC, BT tại V, NA cho đến nay.

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất: Theo đơn xin đất làm nhà ở ngày 03/8/1974 của ông NĐC và bà NTT được Ủy ban hành chính xã Vinh Tân, thị xã Vinh thời điểm đó xác nhận, thì từ năm 1974 OC, BT đã có diện tích đất đang tranh chấp hiện nay. Ngày 25/11/1996 ông NĐC làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đơn đăng ký nhà ở và đất ở ngày 25/11/1996 kê khai nguồn gốc đất ở là đất thổ cư và nhà ở 2 tầng, các biên bản kiểm tra hiện trạng lô đất của UBND phường Hồng Sơn thể hiện nguồn gốc đất ở là đất thổ cư. Đến năm 1998 được UBND tỉnh Nghệ An thông báo cho OC nộp các khoản thuế để thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nộp các khoản tài chính cho ngân sách nhà nước, OC được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 2901090042 ngày 12/6/1998 của UBND tỉnh Nghệ An, cho hộ ông NĐC, địa chỉ đường Trần Phú, khối 8, phường Hồng Sơn, thành phố Vinh, Nghệ An, diện tích đất ở 153,7 m², thuộc tờ bản đồ 05, số thửa 02.

Ngày 10/10/2000 ông NĐC chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Trâm 55,6 m², được UBND thành phố Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Trâm và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2002 chứng nhận hộ ông NĐC sử dụng 98,10 m² đất thuộc tờ bản đồ 05, số thửa 03, ở tại V, NA.

Năm 2017 các thành viên gia đình gồm ông NĐC, bà NTT và các con chi NTV, anh NBS họp gia đình (NBG đang ở nước ngoài). Biên bản họp gia đình ngày 20/4/2017, các con của OC, BT trong đó có CV đều xác nhận toàn bộ thửa số 03, tờ bản đồ số 5, diện tích 98,10 m² địa điểm ở tại khối 8, phường Hồng Sơn, thành phố Vinh, Nghệ An, mang tên hộ ông NĐC và tài sản gắn liền với đất là của ông NĐC và bà NTT, do vợ chồng OC, BT tạo lập trong thời kỳ hôn nhân (*anh NBS mặc dù đang ở nước ngoài nhưng có văn bản trình bày ý kiến thống nhất nguồn gốc đất là tài sản chung của vợ chồng OC, BT. Lúc đó anh Giang, anh Sơn, CV do còn nhỏ nên chưa có đóng góp gì vào việc tạo lập thửa đất*). Biên bản họp gia đình được phòng công chứng chứng thực về hành vi năng lực, ý chí tự nguyện, chữ ký theo quy định của Pháp luật.

Theo thỏa thuận trên, OC và BT làm thủ tục được UBND thành phố Vinh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 463485 ngày 29/12/2017 với nội dung người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chồng NĐC, vợ NTT, sử dụng thửa đất số 132, tờ bản đồ số 05, diện tích 107 m² (Tăng diện tích do trước đó đo đạc sai số), địa chỉ V, NA.

Như vậy, thửa đất trên đã 3 lần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Lần thứ nhất vào năm 1998 mang tên hộ ông NĐC, sử dụng diện tích đất ở 153,7 m², thuộc tờ bản đồ 05, số thửa 02; Lần thứ hai vào năm 2002 mang tên hộ ông NĐC sử dụng 98,10 m² đất thuộc tờ bản đồ 05, số thửa 03; Lần thứ 3 mang tên chồng NĐC, vợ NTT, sử dụng thửa đất số 132, tờ bản đồ số 05, diện tích 107 m²

(Tăng diện tích do trước đó đo đạc sai số). Xét về nguồn gốc quyền sử dụng đất thì nguồn gốc là đất thổ cư mà vợ chồng ông NĐC, bà NTT có được từ năm 1974, lúc đó hai người con trai còn nhỏ, chị NTV chưa sinh. Quá trình sử dụng đất, OC là người thực hiện các nghĩa vụ thuế cho nhà nước, qua các lần xin cấp chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp giấy cho hộ gia đình, đến năm 2017 các thành viên gia đình gồm bốn người có mặt, một người ở nước ngoài vắng mặt nhưng thỏa thuận bằng văn bản nhất trí để OC làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng OC, BT là phù hợp, đúng với nguồn gốc sử dụng đất.

- Xét nội dung nguyên đơn trình bày cho đất làm nhà 3,5 tầng: Chị NTV và anh BTĐ trình bày năm 2013, được bố mẹ và anh em cho bằng miệng diện tích 30 m² đất trên diện tích đất 98,10 m² đất thuộc tờ bản đồ 05, số thửa 03, ở tại khối 8, phường Hồng Sơn, thành phố Vinh để làm nhà 3,5 tầng, nhưng không xuất trình được các chứng cứ, tài liệu về việc tặng cho quyền sử dụng đất.

Phía ông NĐC, bà NTT và các anh NBG, NBS đều trình bày không có việc cho CV, AD quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc tặng cho quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Chị NTV và anh BTĐ không xuất trình được căn cứ, do vậy không có cơ sở việc cho đất để làm nhà.

- Xét tài sản tranh chấp trên đất: Trên thửa đất 132, tờ bản đồ 05, diện tích 107m² có 02 ngôi nhà (biên bản định giá ngày 18/7/2019 thể hiện trên thửa đất có 02 ngôi nhà) gồm: Một ngôi nhà 02 tầng xây dựng từ lâu và thừa nhận ngôi nhà là của OC, BT các bên không tranh chấp. Ngôi nhà 3,5 tầng (đã được Hội đồng định giá ghi 4 tầng, có 01 tầng lửng) phía tây của thửa đất, theo yêu cầu của nguyên đơn chỉ định giá ngôi nhà 3,5 tầng. Hội đồng định giá kết luận tổng giá trị là 617.278.000 (sáu trăm mười bảy triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn) đồng.

Các bên tranh chấp ngôi nhà 3,5 tầng (là ngôi nhà 04 tầng, có 01 tầng lửng) đã được định giá 617.278.000 (Sáu trăm mười bảy triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn) đồng. Nguyên đơn CV, AD trình bày là tài sản của chung của CV, AD. Bị đơn OC, BT trình bày là tài sản của OC, BT xây dựng từ năm 2013 cho AD, CV mượn ở để kinh doanh, buôn bán.

Theo CV, AD trình bày nguồn tiền xây nhà là của CV, AD và xuất trình các tài liệu hợp đồng, hóa đơn mua nguyên vật liệu vào năm 2013, CV là người trực tiếp mua nguyên vật liệu, hợp đồng thi công công trình, tiền công thợ đều do AD CV đứng tên với tư cách là chủ công trình, việc Sở xây dựng cấp giấy phép xây dựng đứng tên ông NĐC là vì tại thời điểm đó giấy tờ thửa đất đang đứng tên OC.

Bị đơn OC, BT trình bày ngôi nhà 3,5 tầng là của OC, BT, việc xây ngôi nhà là để tạo điều kiện cho CV tuy lấy chồng, nhưng hàng ngày về phụ giúp kinh doanh với BT (bà NTT kinh doanh mua bán chăn, ga, gối, đệm, rèm, màn theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 27A8012986 ngày 07/11/2012 của UBND thành phố Vinh) có nơi ăn ở, nghỉ ngơi, thực chất là xây coi nơi tiếp với ngôi nhà cũ đang ở, nên

mới có diện tích là 30 m², không ai đi xây nhà mới lại nhỏ như thế. Còn nguồn tiền xây nhà là tiền của vợ chồng ông có trong kinh doanh bán hàng mà giao cho CV quản lý, hàng ngày CV lấy tiền từ nguồn tiền trên đi mua vật liệu xây nhà, thời điểm đó CV mới lấy chồng, đang sống phụ thuộc nhà chồng, hàng ngày qua buôn bán kinh doanh hàng chăn ga gối đệm cùng với BT, còn AD (chồng CV) thời gian đó đang đi làm ăn bên Lào không ở nhà. Các hóa đơn, hợp đồng về việc xây nhà và mua vật liệu CV xuất trình phía bị đơn không chấp nhận và trình bày các số điện thoại ghi trên hợp đồng mới đưa vào sử dụng từ năm 2017.

Hội đồng xét xử xét: Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện ngôi nhà được xây dựng từ năm 2013 trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của OC, BT. Không có tài liệu chứng minh việc vợ chồng OC, BT đồng ý cho CV, AD xây nhà. Theo đơn xin cấp phép xây nhà của OC, được sở xây dựng thuộc UBND tỉnh Nghệ An cấp giấy phép số 83 GP/SXD ngày 15/7/2013, địa điểm xây dựng trên thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05, diện tích 98,10 m² tại khối 8, phường Hồng Sơn, thành phố Vinh, nghệ An, biên lai thu tiền nộp các loại thuế xây dựng đều do ông NĐC thực hiện. Như vậy về pháp lý, việc xây ngôi nhà 3,5 tầng trên đất của OC, BT, được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây nhà cho ông NĐC, nộp thuế cấp phép xây nhà là do OC nộp, người phải chịu trách nhiệm về quyền, nghĩa vụ với nhà nước về ngôi nhà trên là vợ chồng OC, BT chứ không phải CV, AD. Căn cứ vào các hóa đơn mua vật liệu xây dựng, một số hợp đồng mang tên chị NTV thể hiện CV, AD có công sức đóng góp xây ngôi nhà trên mà thôi, không có căn cứ kết luận ngôi nhà 3,5 tầng là thuộc quyền sở hữu của CV, AD được. Do đó cần sửa lại phần nhận định của bản án sơ thẩm về quyền sở hữu ngôi nhà.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2018 giữa bên chuyển nhượng ông NĐC, bà NTT và bên nhận chuyển nhượng ông BNV, bà DTXL, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 463485 ngày 29/12/2017 thửa đất số 132, tờ bản đồ số 05, diện tích 107 m² địa chỉ khối 8, phường Hồng Sơn, thành phố Vinh, Nghệ An và tài sản gắn liền với đất 01 ngôi nhà 02 tầng (140m²) và ngôi nhà 4 tầng (120 m²). Hợp đồng được công chứng ngày 29/10/2018. Sau khi công chứng, phía nhận chuyển nhượng ông BNV đã giao đầy đủ tiền theo hợp đồng cho bên chuyển nhượng ông NĐC. Quá trình làm thủ tục đăng ký tại cơ quan quản lý về đất đai thì chị NTV làm đơn khiếu nại gửi UBND phường Hồng Sơn và UBND thành phố Vinh, đề nghị tạm dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2018 đã được công chứng ngày 29/10/2018, các bên đã thực hiện đúng các quy định tại các điều 117; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự 2015 và các điều kiện theo quy định tại điều 188 Luật đất đai năm 2013. Các bên tham gia giao dịch hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, trình tự xác lập giao dịch tuân thủ đúng

trình tự pháp luật, mục đích và nội dung của giao dịch không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội.

Đối với người nhận chuyển nhượng ông BNV, bà DTXL căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 463485 ngày 29/12/2017 thửa đất số 132, tờ bản đồ số 05, diện tích 107 m² địa chỉ khối 8, phường Hồng Sơn, thành phố Vinh, Nghệ An để giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không biết được ông NĐC, bà NTT với con gái NTV có tranh chấp ngôi nhà 3,5 tầng do đó ÔV, BL là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Còn việc tranh chấp quyền lợi ngôi nhà 3,5 tầng là trách nhiệm của ông NĐC, bà NTT với CV, AD.

Ngôi nhà 3,5 tầng là tài sản trên đất được chuyển nhượng có công sức đóng góp về kinh tế của vợ chồng CV, AD, thời điểm chuyển nhượng thì gia đình CV, AD vẫn đang ở trong ngôi nhà trên. Đáng lẽ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trong đó có ngôi nhà 3,5 tầng, ông NĐC, bà NTT nên trao đổi với CV và AD để cùng tham gia vào giao dịch hợp đồng có ngôi nhà, thì sẽ đảm bảo quyền lợi của gia đình CV, AD cũng như tránh được tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên cũng xét hiện nay OC, BT là bố mẹ ruột của CV, năm 1997 CV lấy chồng đã về ở với gia đình anh BTĐ tại nhà số 143, đường Phan Chu Trinh, phường Đội Cung, thành phố Vinh, do CV không có nghề nghiệp ổn định nên OC, BT cho CV về tại nhà bố mẹ để kinh doanh, buôn bán, đến năm 2013 khi xây xong ngôi nhà 3,5 tầng thì OC, BT cho toàn bộ gia đình CV về ở để tiếp tục kinh doanh buôn bán tại địa điểm số nhà 130, đường Trần Phú, khối 8, phường Hồng Sơn, thành phố Vinh. Ngoài CV, OC, BT còn có hai người con trai mà OC, BT cũng phải có trách nhiệm, thời điểm hiện tại, OC và BT tuổi đều đã cao, không có khả năng lao động, thực hiện giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất và tài sản để bảo đảm cuộc sống của mình và lo cho con cái cũng là nhu cầu chính đáng trong cuộc sống. Đối với các con của OC, BT nay đã trưởng thành và có gia đình, cũng phải có trách nhiệm đối với bố mẹ đẻ của mình. Ngay sau khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản, OC, BT cũng đã công bố bồi thường và hỗ trợ cho CV, AD số tiền là 1.500.000.000 (một tỷ, năm trăm triệu) đồng. Do đó không nhất thiết phải tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2018 vô hiệu, sẽ làm phức tạp mối quan hệ bố mẹ và con cái trong quan hệ gia đình. Do đó Tòa án sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh BTĐ và chị NTV về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 29/10/2018 được ký kết giữa ông NĐC, bà NTT và ông BNV, bà DTXL là có căn cứ cần giữ nguyên nội dung quyết định này.

- Xét nội dung tự nguyện bồi thường và hỗ trợ: Đơn khởi kiện của Chị NTV và anh BTĐ không yêu cầu giải quyết việc chia tài sản là ngôi nhà 3,5 tầng, nhưng tại biên bản hòa giải ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, ý kiến của anh BTĐ trình bày: *“Hôm nay vợ tôi xin vắng mặt, nhưng sau khi gọi điện trao đổi thì vợ chồng tôi thống nhất trường hợp Tòa án không chấp nhận tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi của vợ chồng tôi khi không tuyên bố hợp đồng vô hiệu”*. Với nội dung trên, thì AD và CV cũng đã đề nghị xem xét quyền lợi khi ngôi nhà được bán đi. Biên bản định giá tài sản ngày 18/7/2019 ngôi nhà 04 tầng (có 01 tầng lửng) phía tây của thửa đất (còn gọi là ngôi nhà 3,5 tầng), được Hội đồng định giá kết luận tổng giá trị là 617.278.000 (sáu trăm mười bảy triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn) đồng. Do vậy, phía OC, BT tự nguyện và được Tòa án sơ thẩm giải quyết ghi nhận sự tự nguyện bồi thường và hỗ trợ của OC, BT cho AD, CV số tiền là 1.500.000.000 đồng (trong đó có 617.278.000 đồng là giá trị căn nhà 3,5 tầng AD, CV đang sinh sống và kinh doanh). Việc OC, BT tự nguyện bồi thường và hỗ trợ là để đảm bảo quyền lợi cho CV, AD sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho người khác, Tòa án sơ thẩm ghi nhận nội dung tự nguyện trên không trái với các quy định của pháp luật, nay cần giữ nguyên nội dung này, nhưng sửa về cách tuyên án để thuận lợi cho việc thi hành án.

Với các nội dung trên, bản án bản án sơ thẩm số 17/2020/DS-.ST ngày 11 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 05/2020/QĐ-SCBSBA ngày 22/12/2020 không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung vụ án, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh BTĐ, chị NTV.

[3] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp kháng cáo của anh BTĐ và chị NTV. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Căn cứ các điều 26, 39, 147, 244, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh BTĐ và chị NTV về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 29/10/2018 được ký kết giữa ông NĐC, bà NTT và ông BNV, bà DTXL đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 132, tờ bản đồ số 05, với diện tích 107m² tại V, NA, đất được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số CH 463485 ngày 29/12/2017 mang tên NĐC và NTT.

2. Ghi nhận sự tự nguyện bồi thường và hỗ trợ của ông NĐC, bà NTT, cho anh BTĐ và chị NTV số tiền là: 1.500.000.000 (một tỷ, năm trăm triệu) đồng.

3. Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa 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 thỏa 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, 7a, 7b và Điều 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.

4. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Anh BTĐ và chị NTV phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ trong số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh theo biên lai số 0006106 ngày 16/4/2019.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh BTĐ, chị NTV phải chịu 300.0000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo biên lai số 0003257 ngày 18/01/2021.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND TP.Vinh
- THADS TP.Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VPTA.

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

Võ Thạch Hùng

