

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 08/2023/DS-PT

Ngày 13/01/2023

“V/v Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa mẫu vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng.
Bà Vũ Thị Yên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 17/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2022/QĐPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1939. Địa chỉ: Thôn T T, xã Q T, huyện N S, tỉnh H D. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B:* Bà Ngô Thị Xuân Thu – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hải Dương.

- Bị đơn: Anh Trần Kim V, sinh năm 1971 và chị Lê Thị N, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn T T, xã Q T, huyện N S, tỉnh H D. Người đại diện theo ủy quyền của chị N, anh V: Chị Phạm Thị D, sinh năm 1984; địa chỉ số 147 Ngô Quyền, phường Tân Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. (theo giấy ủy quyền ngày 15/9/2022)

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

3.1. Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1964, chị Đàm Thị N, sinh năm 1964 đều trú tại: Tổ 4, khu 7, V D, thành phố U B, tỉnh Q N. Người đại diện theo ủy quyền của chị N: Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1964, trú tại: Tổ 4, khu 7, V D, thành phố U B, tỉnh Q N (theo giấy ủy quyền ngày 14/3/2022).

3.2. Chị Trần Thị Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn T T, xã Q T, huyện N S, tỉnh H D.

3.3 Chị Trần Thị L, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn LK, xã TQ, huyện NS, tỉnh HD. Người đại diện theo ủy quyền của chị L: Chị Trần Thị Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn T T, xã Q T, huyện N S, tỉnh H D (theo giấy ủy quyền ngày 11/7/2022).

3.4 Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1962.

3.5. Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1984.

Đều có địa chỉ tại: Thôn 4, xã ĐBS, huyện T Đ, tỉnh ĐN.

3.6. Anh Trần Văn C1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Thôn 4, xã QT, huyện TĐ, tỉnh ĐN.

3.7. Anh Trần Văn C, sinh năm 1997. Địa chỉ: Thôn 4, xã ĐBS, huyện T Đ, tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền của chị S, anh Đ, anh C, anh C1: Ông Trần Văn B, sinh năm 1939; Địa chỉ: Thôn T T, xã Q T, huyện N S, tỉnh H D (theo giấy ủy quyền ngày 14/6/2021 và 11/8/2021).

Tại phiên tòa: Có mặt: ông B, chị Đ, bà T, chị D, chị N, anh V, anh Đ. Vắng mặt: chị N, chị L, chị S, anh Đ, anh C1, anh C.

Người kháng cáo: Ông Trần Văn B là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Trần Văn B trình bày: Ông và bà Trần Thị H có tài sản chung là thửa đất số 486 tờ bản đồ số 03 diện tích 660m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông (Trần Văn B). Ông và Bà H sinh được 04 người con gồm: Anh Trần Văn Đ (anh Đ chết năm 2018); chị Trần Thị Đ, chị Trần Thị L và anh Trần Văn Đ. Bà H chết năm 1996 không để lại di chúc. Năm 2000 ông kết hôn với bà hai nên chuyển sang phần đất bên cạnh ngôi nhà mà ông và Bà H sinh sống để xây dựng nhà mới. Ngôi nhà cũ ông giao cho anh Đ quản lý. Anh Đ sinh sống trên phần nhà đất này được một thời gian thì chuyển nhượng cho vợ chồng

anh V chị N. Việc chuyển nhượng này ông có biết nhưng ông không đồng ý. Giá chuyển nhượng là 24.500.000đ, gia đình anh V chị N đã sinh sống trên phần nhà đất của ông giao cho anh Đ sử dụng từ năm 2004 đến năm 2017 thì phát sinh tranh chấp. Ông xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Đ cho vợ chồng anh V là không hợp pháp, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Tại thời điểm này toàn bộ phần đất ông đang quản lý sử dụng cũng như phần đất của vợ chồng anh V đang quản lý sử dụng vẫn nằm trong thửa đất số 468, giấy chứng nhận vẫn mang tên ông. Ông đã nhiều lần trao đổi để vợ chồng anh V trả lại đất cho ông nhưng hai bên không thỏa thuận được. Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh V, chị N với anh Đ, chị N vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc anh V, chị N phải trả lại toàn bộ diện tích đất mà hiện nay anh chị đang quản lý sử dụng cho ông. Ông yêu cầu vợ chồng anh V chị N phải trả giá trị tài sản trên đất mà anh chị đã phá dỡ năm 2019 theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá năm 2017. Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân huyện Nam Sách thành lập.

Bị đơn chị Lê Thị N, anh V và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Ngày 30/3/2004 vợ chồng chị và vợ chồng anh Đ đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu tại xóm 3 thôn Trục Trì, xã Quốc Tuấn, huyện Nam Sách. Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên có thỏa thuận về diện tích, kích thước và hiện trạng phần đất mà vợ chồng chị nhận chuyển nhượng. Toàn bộ phần diện tích nhận chuyển nhượng là phần nhà đất mà vợ chồng anh Đ đã sử dụng. Khuôn viên đất nhà anh Đ và nhà ông B thời điểm đó đã tách bạch. Hai ngôi nhà được xây dựng độc lập nhau, có lối đi riêng, có tường ngăn cách hai bên. Chính vì khuôn viên rõ ràng nên vợ chồng anh chị không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng mà chỉ ghi vị trí giáp ranh của thửa đất. Trên đất có các tài sản cũng được liệt kê trong hợp đồng chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 24.500.000đ. Thời điểm chuyển nhượng anh Đ, ông B cũng như các con ông B đều đồng ý. Số tiền trên vợ chồng chị đã bàn giao hết cho vợ chồng anh Đ, vợ chồng chị đã nhận đất, đồng thời sử dụng ổn định, xây dựng công trình trên đất từ năm 2004 đến nay. Khi bàn giao tiền có vợ chồng chị, vợ chồng anh Đ, ông B và anh T là người làm chứng. Ông B còn ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng là người chứng kiến. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng năm 2004, chưa có xác nhận của UBND xã Quốc Tuấn. Đến ngày 08/4/2011 chị ra xã xin xác nhận ký đóng dấu. Năm 2017 ông B đã khởi kiện vợ chồng chị, sau đó lại rút đơn, bản thân chị nghĩ rằng việc ông B rút đơn tức là hai bên đã giải quyết xong vụ việc. Năm

2019 chị phá nhà cũ đi xây dựng nhà mới, gia đình ông B không ai phản đối. Nay ông B khởi kiện, quan điểm của chị như sau. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B về việc: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu trả lại đất và giá trị công trình trên đất bởi: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là tự nguyện, chị đã sử dụng ổn định, không tranh chấp, quá trình sử dụng chị đã san lấp đất ao, cho Chị N thuê làm hương, nhà đã xây dựng mới. Tiền nhận chuyển nhượng đất chị đã thanh toán xong. Như vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Trần Văn Đ, chị Đàm Thị N trình bày: Thửa đất số 468 tờ bản đồ số 03 có nguồn gốc như ông B, bố anh chị trình bày là chính xác. Năm 1996 mẹ anh chị là bà Trần Thị H chết không để lại di chúc. Khoảng năm 2000 bố anh kết hôn với mẹ hai nên đã chuyển sang phần đất bên cạnh làm nhà và sinh sống. Bố anh cho vợ chồng anh chị sử dụng toàn bộ phần nhà đất mà trước đây bố mẹ anh vẫn sử dụng. Năm 2004 do không có nhu cầu sử dụng, anh đã chuyển nhượng toàn bộ phần nhà đất này khoảng 400m² cho vợ chồng anh V, chị N. Việc chuyển nhượng của anh là tự nguyện, không bị ai ép buộc. Giá chuyển nhượng là 24.500.000đ. Anh đã nhận đủ tiền và bàn giao đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, anh chị nhận thức toàn bộ phần diện tích đất này bố anh đã cho vợ chồng anh. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên bố anh là Trần Văn B. Số tiền chuyển nhượng, anh đã cho ông B 5.000.000đ để chi tiêu cá nhân. Hai bên chuyển nhượng có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung được thể hiện rõ trong hợp đồng. Khi thiết lập hợp đồng chỉ có chữ ký của anh, chị N, chị N còn anh V không có mặt. Ngoài ra còn có chữ ký của ông B bố anh và anh T là anh trai chị N. Hợp đồng không có xác nhận của UBND xã Quốc Tuấn. Sau khi chuyển nhượng xong, vợ chồng anh chị chuyển ra Quảng Ninh sinh sống, thỉnh thoảng mới về nhà. Phần đất nhận chuyển nhượng, vợ chồng chị N sử dụng như thế nào anh chị không biết. Anh chuyển nhượng đất, ông B có biết, các anh chị em trong gia đình đều biết và không ai có ý kiến phản đối. Nay ông B khởi kiện, anh hoàn toàn nhất trí với quan điểm của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đồng thời trả đất cho ông B. Anh sẽ có trách nhiệm thanh toán giá trị đất cho vợ chồng anh V là 24.500.000đ và tiền lãi suất theo lãi suất ngân hàng. Nếu không đồng ý thì vợ chồng anh V phải trả cho bố anh số tiền 700.000.000đ.

+ Chị Trần Thị Đ, chị Trần Thị L trình bày: Xác định nguồn gốc đất, diện, hàng thừa kế như ông B, anh Đ trình bày là chính xác. Sau khi Bà H chết, bố các chị kết hôn với mẹ hai và chuyển sang đất bên cạnh sống. Phần đất cũ và toàn bộ công trình trên đất gồm nhà, chuồng lợn, bếp, nhà vệ sinh, bể nước và một số cây trồng trên đất do vợ chồng anh Đ sử dụng. Các chị cũng không biết bố các chị đã cho vợ chồng anh Đ chưa hay chỉ là cho mượn. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên bố các chị. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Đ cho ông Vang, bà Năm. Thực tế các chị đều biết bởi vợ chồng ông Vang đã sử dụng ổn định, công khai, đồng thời xây dựng công trình trên đất. Các chị xác định, thửa đất này là tài sản chung của bố mẹ các chị. Bà H chết không để lại di chúc nhưng các chị cũng không đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế và xin từ chối nhận phần di sản, phần các chị được hưởng các chị cho hết ông B. Đề nghị Tòa án xem xét đánh giá, giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Anh Trần Văn C, anh Trần Văn Đ, chị Nguyễn Thị S trình bày: Chị Nguyễn Thị S là vợ của anh Trần Văn Đ. Chị S và anh Đ có 03 con chung là Trần Văn Đ, Trần Văn C, Trần Văn C. Các anh chị không có yêu cầu đề nghị gì, ủy quyền cho ông B tham gia giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

+ Anh Lê Khả T trình bày: Năm 2014, anh T và em gái là chị N có ký giấy chuyển nhượng mua bán nhà đất với vợ chồng anh Trần Văn Đ với giá 24.500.000 đồng bao gồm mảnh đất, trên đất có ngôi nhà 04 gian đồ mái bằng, 02 gian chuồng lợn, nhà vệ sinh, một bếp, bể nước và hai cây vải lâu năm, một cây nhãn, 03 cây dừa và một số hoa màu. Thửa đất hướng bắc giáp đường đi hợp tác xã, hướng đông giáp đất ông B, hướng Nam giáp đất ông Sáu, hướng Tây một nửa giáp tường anh Nam, một nửa giáp tường anh T1. Vợ chồng anh Đ nhận đủ số tiền và ký kết bên chuyển nhượng, ông B người chứng nhận thửa đất trên và các tài sản trên đất có nguồn gốc do ông B cho vợ chồng anh Đ tạo dựng. Thời điểm đó gia đình chị N chưa có tiền làm thủ tục chuyển nhượng. Khoảng 3 - 4 năm sau khi gia đình chị N có nhu cầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B không ký sang tên cho. Nguồn gốc số tiền 24.500.000 đồng là của vợ chồng chị N. Việc anh ký vào giấy mua bán là thay mặt anh V giao dịch. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì việc mua bán diễn ra đơn giản, các bên tin tưởng nhau là chính. Nay ông B khởi kiện, anh không nhất trí vì thực tế khi chuyển nhượng đất, cả gia đình ông B đều biết và không ai có ý kiến gì, chỉ vì thiếu hiểu biết nên không làm thủ

tục chuyển nhượng ngay và không yêu cầu các cô con gái và ông B ký vào hợp đồng. Anh đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị N trình bày: Chị N là hàng xóm của chị N, anh V và ông B. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên gia đình như thế nào chị không nắm rõ. Tuy nhiên chị chỉ biết vợ chồng anh V chị N đã sử dụng thửa đất này từ nhiều năm, gia đình ông B sử dụng phần đất ngay bên cạnh mà không có ý kiến gì. Năm 2015 chị thuê đất để làm hương, chị cũng thuê của chị N. Gia đình ông B không phản đối gì. Quá trình sử dụng chị đã đổ cát, đổ bê tông, tôn nền để sử dụng phơi hương. Việc sử dụng của chị cũng công khai, gia đình ông B đều biết và không ai phản đối chị. Chị thuê đất làm hương là thuê của chị N, không liên quan đến ông B. Trường hợp sau này, Tòa án có quyết định như thế nào đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, chị cũng không đề nghị Tòa án giải quyết mối quan hệ thuê và tôn tạo địa điểm thuê giữa chị và vợ chồng chị N. Chị sẽ tự giải quyết về vấn đề này với chị N. Chị đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị xin vắng mặt các buổi làm việc của Tòa án.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tại thửa đất 486, tờ bản đồ số 3 thôn Trục Trì, xã Quốc Tuấn, huyện Nam Sách:

+ Phần đất tranh chấp có tổng diện tích hiện trạng là 514,3 m², cạnh Đông Bắc giáp đường đi và đất nhà bà Nền chiều dài lần lượt là 10,25m + 3,16m + 12,11m + 14,79m. Cạnh phía Tây giáp phần đất nhà ông Trọng chiều dài là 11,56m. Cạnh tây nam giáp phần đất nhà ông Trọng, ông Định có chiều dài là 8,07m + 11,27m + 6,63m + 5,58m + 8,37m. Cạnh phía Đông giáp phần đất nhà ông B có chiều dài 18,83m + 4,05m. Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà được xây gạch chỉ đỏ, đổ mái bằng diện tích xây dựng 113,3m²; 01 nhà bếp được xây bằng gạch chỉ đỏ, lợp proximang diện tích 20,6 m²; 01 sân trệt xi măng giáp đất bà Nền diện tích 161,2m²; 02 trụ cổng có kích thước 0,55m x 2,6m; 02 cánh cổng khuôn bằng tuýt sắt, lan hoa rộng 2,8m, cao 2,6m; 01 đoạn tường xây trước cửa nhà dài 6,32m, cao 1,4m, trên tường có 02 trụ 0,25m x 0,3m x 2,4m; 01 đoạn tường xây giáp nhà ông B kích thước 3,40m x 01m; 01 đoạn tường xây giáp đường đi về phía nhà bà Nền chưa trát xây bằng gạch chỉ đỏ, chiều dài 37,6m cao 1,4m; 01 nhà vệ sinh xây bằng gạch chỉ đỏ (2019) diện tích 1,5m². Trên đất có 02 cây bưởi, 02 cây hồng xiêm, 03 cây xoài, 01 cây khế, 03 cây thanh long, 01 mít, 01 cây ổi và một số cây nhỏ đương sự không yêu cầu thẩm định.

+ Phần đất nhà ông B đang sử dụng có tổng diện tích hiện trạng là 179,3m² cạnh phía Đông Bắc giáp đường đi chiều dài 8,7m; cạnh Tây Bắc giáp phần đất bà Năm chiều dài các cạnh lần lượt là 4,09m + 18,83m; Cạnh phía Tây Nam giáp phần đất nhà ông Định chiều dài 5,06m; Cạnh phía Đông Nam giáp ngõ đi và giáp nhà bà Lý chiều dài các cạnh lần lượt là 10,79m + 4,73m + 10,13m.

+ Đối với tài sản là gian nhà cấp 4 đồ mái bằng, 02 gian chuồng lợn, 01 nhà vệ sinh lợp ngói, 01 bếp, 01 bể nước, 02 cây vải lâu năm, 03 cây nhãn lâu năm và cây hoa màu theo giấy chuyển nhượng đã bị phá vỡ do vậy không thẩm định được. Các đương sự có mặt đề nghị Tòa án căn cứ vào biên bản thẩm định, định giá tài sản năm 2017 của vụ án trước làm căn cứ tại thời điểm hiện tại.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 20/6/2022 thể hiện: Đất ở có giá 4.000.000 đồng/m²; Đối với đất trồng cây lâu năm có giá 80.000 đồng/m²; Đối với đất trồng cây hàng năm có giá 75.000 đồng/m².

* Tài sản xây dựng trên đất: 01 nhà 01 tầng xây năm 2019 trị giá là 628.955.000 đồng; Bếp xây gạch chỉ lổ = 10.140.000 đồng; Sân bê tông trước nhà chính = 29.369.000 đồng; Sân bê tông giáp nhà ông Trọng (lấn vữa xi măng) = 4.061.000 đồng; Trụ cổng xây gạch = 2.447.000 đồng; 02 cánh cổng sắt = 4.004.000 đồng; Tường phía trước nhà = 361.000 đồng; Tường giáp nhà ông B = 556.000 đồng; Tường giáp bà Nén (Móng = 954.000 đồng, tường = 659.000 đồng); 01 nhà vệ sinh xây gạch chỉ (Móng = 79.000 đồng, tường = 283.000 đồng, mái = 17.000 đồng. Tổng tài sản xây dựng: 684.565.000 đồng

* Cây cối trên đất: 01 cây bưởi = 90.000 đồng; cây xoài đường kính 50cm = 750.000 đồng; 01 cây xoài đường kính 5 cm = 100.000 đồng; cây ổi đường kính 25 cm = 450.000 đồng; 01 khóm thanh Long gồm 05 cây đã có quả = 1.500.000 đồng; mít đường kính 10 cm = 240.000 đồng; đinh lăng cao 1,2 mét/cây = 100.000 đồng; cây khế gốc 3 cm/cây = 40.000 đồng; xoài đường kính 2 cm = (01 cây)= 70.000 đồng; 01 cây đào = 60.000 đồng.

Theo yêu cầu của các đương sự đối với tài sản, công trình trên đất trước đó đã bị phá dỡ do không còn tồn tại nên HĐĐG không có căn cứ tiến hành định giá. Ông B đề nghị lấy giá trị từ thời điểm định giá trước đây và đề nghị Tòa án sao chụp biên bản định giá trước làm căn cứ giải quyết, bà Năm không đồng ý với ý kiến của ông B.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 16/5/2017 thể hiện: Giá trị tài sản trên đất: Nhà 60 m² = 56.502.000 đồng; Bếp = 2.161.000 đồng; Bể nước + nhà tắm = 1.446.000 đồng; Nhà vệ sinh = 339.000 đồng; Chuồng bò = 2.715.000 đồng; 02 trụ cổng = 134.000 đồng; Mái cổng = 337.000 đồng; Tường bao phía Bắc = 1.681.000 đồng; Tường bao phía Nam = 328.000 đồng; Sân bê tông = 2.948.000 đồng; cây nhãn = 1.100.000 đồng; cây xoài = 650.000 đồng. Thời điểm định giá nêu trên, ông B, chị N, anh T, anh Đ không có ý kiến gì về giá đưa ra. Chị Lương lúc đầu làm việc có mặt nhưng sau bỏ về không ký biên bản.

Kết quả xác minh ngày 07/7/2022 tại Phòng TNMT huyện Nam Sách thể hiện: Thửa đất của ông B tại xã Quốc Tuấn có nguồn gốc cha ông để lại, ông B đăng ký sử dụng tại sổ mục kê, bản đồ 299 và được đăng ký tại sổ ruộng đất lập theo chỉ thị 299 sau đó năm 1996 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 486, tờ bản đồ số 03 diện tích 660m² (300m² đất ở; 132m² đất trồng cây lâu năm; 228m² đất trồng cây hàng năm). Nay ông B có nhu cầu và đề nghị UBND huyện Nam Sách, cơ quan có thẩm quyền xác định lại diện tích đất ở đối với phần diện tích đã được cấp thì sẽ được xác định lại theo Điều 24 Nghị định 43 năm 2014 của Chính Phủ mà không phải nộp tiền thuế sử dụng đất. Trường hợp ông Vang, bà Năm là người nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông B, nếu ông Vang, bà Năm đề nghị được xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại Điều 24 Nghị Định 43 đối với phần diện tích đất là đất trồng cây lâu năm, hàng năm ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là không đủ điều kiện do việc chuyển nhượng thực hiện sau 15/10/1993. Ông Vang, bà Năm phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định nếu có nhu cầu. Nếu hợp đồng không xác định rõ diện tích từng loại đất thì cơ quan có thẩm quyền không thể xác định được từng loại đất đã chuyển nhượng.

Xác minh tại UBND xã Quốc Tuấn thể hiện: Thửa đất số 486, tờ bản đồ 03, diện tích 660m² tại thôn Trục Trì, Quốc Tuấn, Nam Sách, Hải Dương theo hồ sơ 1993 ghi chủ sử dụng ông Trần Văn B, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Nguồn gốc thửa đất này theo hồ sơ 299 thể hiện tên chủ sử dụng là ông B. Hồ sơ năm 2011 là thửa 78, tờ bản đồ 13 diện tích là 710,5m², ghi tên người sử dụng quản lý ông Trần Văn B, như vậy diện tích đất theo hồ sơ đo vẽ năm 2011 tăng nên 50,5m² so với GCNQSDĐ và hồ sơ đo vẽ năm 1993, về nguyên nhân cơ bản do sai số tính toán và đo đạc tại thời điểm lập hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đo vẽ hiện trạng ngày 31/5/2022 thể hiện phần đất tranh chấp hiện anh V, chị N quản lý sử dụng là 514,3m²; phần đất do ông Trần

Văn B quản lý sử dụng là 179,3m², có việc sai số này là do đo đạc. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông B với gia đình chị N UBND xã đã tiến hành hòa giải tại cơ sở nhiều lần nhưng không thành, tại thời điểm các bên giao dịch mua bán không thông qua UBND xã, năm 2011 chị Lê Thị N đề nghị UBND xã xác nhận vào giấy chuyển nhượng nhà đất, hoa màu, đơn đề nghị chuyển nhượng nhà đất, UBND xã đã xác nhận nhưng chỉ xác nhận chữ ký chứ không xác định nội dung giao dịch. Ông B chưa bao giờ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho con trai là anh Đ và việc mua bán giữa anh Đ với gia đình chị N chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Thửa đất trên không có tranh chấp với ai và với các hộ xung quanh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 17/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương đã áp dụng: Căn cứ các Điều 130,131,133,690,705,707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001; Điều 8, 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999; Khoản 1 Điều 46 Luật đất đai năm 2003; điểm b.1 tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và hoa màu giữa anh Trần Văn Đ, chị Đàm Thị N với anh Trần Kim V, chị Lê Thị N vô hiệu gồm: giấy chuyển nhượng nhà đất và hoa màu; đơn xin chuyển nhượng nhà đất ngày 30/3/2004 tại địa chỉ Thôn T T, xã Q T, huyện N S, tỉnh H D

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn B về việc buộc anh Trần Kim V và chị Lê Thị N phải trả lại cho ông Trần Văn B đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 486 tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 78, tờ bản đồ 13 Bản đồ địa chính năm 2011) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn B tại địa chỉ Thôn T T, xã Q T, huyện N S, tỉnh H D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và hoa màu giữa anh Trần Văn Đ, chị Đàm Thị N với anh Trần Kim V, chị Lê Thị N theo giấy chuyển nhượng nhà đất và hoa màu; đơn xin chuyển nhượng nhà đất ngày 30/3/2004 tại địa chỉ Thôn T T, xã Q T, huyện N S, tỉnh H D.

Giao cho anh Trần Kim V và chị Lê Thị N được quyền tiếp tục quản lý sử dụng quyền sử dụng đất và các tài sản, công trình xây dựng trên diện tích 514,3m² (trong đó có 222,4m² đất ở; 122,8m² đất trồng cây lâu năm và 169,1m² đất trồng cây hàng năm) tại thửa đất số 486 tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 78, tờ bản đồ 13 Bản đồ địa chính năm 2011) tại địa chỉ Thôn T T, xã Q T, huyện N S, tỉnh H D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn B được giới hạn bởi các điểm A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A10,A11,A16 đến A1 (có sơ đồ kèm theo).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Trần Văn B kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm. Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã tiến hành xác minh và kiểm tra lại hiện trạng sử dụng đối với thửa đất số 486 tờ bản đồ số 03. Kết quả thể hiện. Toàn bộ diện tích tại thửa đất số 486 nêu trên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Trần Văn B. Thửa đất này không bị trừ vào đất 03 (đất ngoài đồng) của bất kỳ ai trong gia đình ông B. Hiện trạng thửa đất tại thời điểm này. Phần diện tích đất và tài sản trên đất của gia đình ông B và gia đình chị N, anh V đã có khuôn viên riêng, hai ngôi nhà sử dụng hai cổng ra vào khác nhau, hoàn toàn tách biệt. Phần giáp ranh giữa hai phần đất đã có bức gờ phân định, đồng thời bức tường nhà của ông B cũng là điểm để phân biệt mốc giới.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Văn B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông xác định. Mặc dù ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhưng ông không chuyển nhượng phần đất của mình, số tiền anh Đ cho ông 5.000.000đ chỉ là cho với tư cách con cho bố, không phải tiền chia khi bán đất. Do vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng ý chí của ông nên ông không chấp nhận.

Bà Ngô Thị Xuân Thu trình bày: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bởi: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức, trong hợp đồng không ghi rõ ranh mốc giới cụ thể khi chuyển nhượng. Tổng diện tích theo hiện trạng gia đình chị N quản lý sử dụng là 514,3m², diện tích như vậy là không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn được cấp. Số tiền chuyển nhượng, anh Đ cho ông B không phải là tiền chia khi bán đất. Việc áp dụng Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao là không phù hợp. Do vậy, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất nêu trên và giải quyết hậu quả, buộc vợ chồng anh V chị N phải trả lại đất cho ông B mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách bởi. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Đ và vợ chồng anh V đã thực hiện xong. Điều này được thể hiện tại các lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại các biên bản hòa giải. Ông B đều xác định đã cho vợ chồng anh Đ toàn bộ phần nhà đất đang tranh chấp hiện nay nên nhà đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Đ. Khi chuyển nhượng ông B cũng như các anh chị em trong gia đình đều biết và đều đồng ý. Về ý chí đã thực hiện đúng ý chí của chủ sử dụng đất. Về hình thức chuyển nhượng, mặc dù chưa đảm bảo nhưng không ảnh hưởng đến bản chất của sự việc. Nghị quyết 02 năm 2004 cũng như Bộ luật dân sự năm 2015 đều quy định rõ về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vô hiệu do vi phạm về hình thức. Các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng nên có giá trị pháp lý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Chị Trần Thị Đ và anh Trần Văn Đ trình bày: Anh chị đồng quan điểm với nguyên đơn. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Đ thực hiện một cách tự nguyện, không bị ai ép buộc nhưng nhà đất thời điểm đó vẫn đăng ký tên ông B. Hơn nữa trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập năm 2004 không có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng đến nay lại có xác nhận của chính quyền địa phương. Điều đó không đúng ý chí của các anh chị. Thửa đất số 486 là tài sản chung của bố mẹ anh chị, mẹ anh chị đã chết, không để lại di chúc, các anh chị không đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế nhưng đồng quan điểm với ông B. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết làm sao đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương đề nghị HĐXX áp dụng: Khoản 2 Điều 308 BLTTDS. Không chấp nhận kháng cáo của ông B nhưng sửa bản án sơ thẩm. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét

xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ông Trần Văn B kháng cáo bản án trong thời gian luật định, ông B được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xác định kháng cáo hợp lệ. HĐXX sẽ xem xét toàn bộ nội dung kháng cáo của ông theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt chị N, chị L, chị S, anh Đ, anh C1, anh C nhưng đều có ủy quyền tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn Đ, chị Đàm Thị N với anh Trần Kim V và chị Lê Thị N. HĐXX xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất số 486: Căn cứ vào hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời khai của các đương sự, xác minh tại chính quyền địa phương. HĐXX có căn cứ xác định. Thửa đất số 486 là tài sản chung hợp nhất của ông Trần Văn B và bà Trần Thị H. Bà H chết năm 1996, khi chết không để lại di chúc nên thửa đất 486 thuộc quyền sử dụng chung của ông B và các con gồm: anh Đ, chị Đ, chị L, anh Đ.

Quá trình sử dụng đất: Khi còn sống ông B và Bà H sống trên thửa đất, có nhà và công trình phụ riêng biệt. Sau khi Bà H chết ông B đã giao phần đất có nhà trên cho vợ chồng anh Đ, ông B kết hôn với bà hai và xây dựng nhà tại phần đất bên cạnh. Hai công trình xây dựng có khuôn viên riêng, có lối đi riêng. Do vậy, phần đất do vợ chồng anh Đ sử dụng và vợ chồng ông B sử dụng được tách biệt nhau nhưng nằm cùng thửa đất số 486 tờ bản đồ 03. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Trần Văn B.

Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập vào ngày 30/3/2004. HĐXX thấy rằng: Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chưa đảm bảo theo quy định của Luật đất đai năm 1993 (được sửa đổi bổ sung năm 2003) và Bộ luật dân sự năm 1995. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Về nội dung. Bên chuyển nhượng là anh Trần Văn Đ, chị Đàm Thị N và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Kim V, chị Lê Thị N. Trong nội dung hai bên thỏa thuận rõ về việc chuyển nhượng đất, nhà trên đất, hoa màu trên đất. Các tài sản trên đất được liệt kê cụ thể, vị trí giáp ranh của phần đất chuyển nhượng cũng được ghi rõ ràng và đầy đủ. Các đương sự liệt kê tài sản trên đất, vị trí đất phù hợp với phần đất mà vợ chồng anh Đ được ông B giao cho quản lý sử dụng. Giá chuyển nhượng được

ghi rõ trong hợp đồng là 24.500.000đ. Mặc dù trong hợp đồng không thể hiện diện tích chuyển nhượng nhưng các bên thỏa thuận là toàn bộ phần đất có công trình do anh Đ quản lý. Việc bàn giao tiền và bàn giao đất đã thực hiện xong từ năm 2004. Trong hợp đồng còn có chữ ký của ông Trần Văn B với tư cách là người làm chứng. Sau khi nhận tiền vợ chồng anh Đ còn chuyển lại cho ông B 5.000.000đ. Các sự kiện pháp lý nêu trên được các đương sự thừa nhận. Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng ông B ký với tư cách là người làm chứng nhưng HĐXX đánh giá ý chí ông B đã biết được việc chuyển nhượng và được sử dụng tiền từ việc chuyển nhượng nên xác định là đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đối với các chủ thể là con của ông B Bà H gồm anh Đ, chị Đ, chị L, mẹ con anh Đăm. Anh Đ là người ký hợp đồng chuyển nhượng nên được xác định là đã chuyển nhượng phần diện tích đất mình được hưởng theo di sản thừa kế. Các đồng thừa kế còn lại không ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đã biết và không phản đối nên được xác định là đồng ý với quan điểm của anh Đ, ông B. Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, những người tham gia ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích chuyển nhượng không vi phạm đạo đức xã hội, không trái pháp luật và các bên đã được thực hiện xong về nghĩa vụ bàn giao tiền và nhận đất, phía nhận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định, đồng thời xây dựng công trình kiên cố trên đất nên hợp đồng chuyển nhượng được đánh giá là có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Bộ luật dân sự năm 2015. Trong vụ án này, các đương sự không đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế của Bà H nên HĐXX không xem xét giải quyết. Phần đất hiện nay ông B đang sử dụng có diện tích theo hiện trạng là 179,3m², sau này các đương sự có yêu cầu chia di sản thừa kế, khi phân chia di sản của Bà H. Phần của ông B và anh V đã định đoạt vượt quá phần mình được hưởng thì phải có nghĩa vụ thanh toán cho các đồng thừa kế khác theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, HĐXX đánh giá, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Đ và vợ chồng anh V, có chữ ký làm chứng của ông B được thiết lập ngày 30/3/2004 có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở pháp lý. Tại cấp phúc thẩm ông B không đưa ra được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là hợp pháp nên không được cấp phúc thẩm chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 17/9/2022 mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông B, ông B phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên ông B là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[4]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 17/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Ông B được miễn án phí phúc thẩm dân sự.

[3]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không bị HĐXX sửa 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 ngày 13 tháng 01 năm 2023.

Nơi nhân:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Nam Sách;
- VKSND huyện Nam Sách;
- Chi cục THADS huyện Nam Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Đào