

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 123/2025/DS-PT

Ngày 04 - 9- 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và bồi thường tài sản trên đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trọng và bà Nguyễn Thị Thu Hiền

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà: Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường tài sản trên đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Phúc Yên (nay là Toà án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ) bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Văn V1, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là Tổ dân phố X, phường P, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Văn V1: Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 20 đường H, tổ 5, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là số 20 đường H, tổ 5, phường P, tỉnh Phú Thọ - Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 27/9/2022) (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Văn V1: Ông Nguyễn Văn N1 và ông Ngô Thành B1 - Luật sư Văn Phòng Luật sư N, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số 9, ngõ 33 đường C, thôn H, xã M, thành phố Hà Nội (đều có mặt);

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Ngô Văn Đ1, sinh năm 1963 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn Đ1 là: Cụ Nguyễn Thị V1, sinh năm 1934; cụ Ngô Văn B2, sinh năm 1936; bà Nguyễn Thị

N1, sinh năm 1964; anh Ngô Mạnh L1, sinh năm 1988; anh Ngô Mạnh L2, sinh năm 1994;

Người đại diện hợp pháp của cụ Nguyễn Thị V1, cụ Ngô Văn B2, anh Ngô Mạnh L1, anh Ngô Mạnh L2: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1964 – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/10/2023) (có mặt);

Đều trú tại: Số 3 đường N, Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là số 3 đường N, Tổ dân phố X, phường P, tỉnh Phú Thọ;

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 20 đường H, tổ 5, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là số 20 đường H, tổ 5, phường P, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 3 đường N, Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là số 3 đường N, Tổ dân phố X, phường P, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

- Anh Ngô Minh Đ1, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là Tổ dân phố X, phường P, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

- Anh Ngô Minh P1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 20 đường H, tổ 5, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là số 20 đường H, tổ 5, phường P, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

4. Người làm chứng:

- Ông Ngô Văn T1, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 5, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là tổ 5, phường P, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

- Ông Ngô Văn T2 (Ngô Văn T2), sinh năm 1972; trú tại: Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là Tổ dân phố X, phường P, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N1 – là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn; ông Ngô Văn V1 – Là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị B1 – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Ngô Văn V1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1 trình bày: Năm 1994, UBND xã P (nay là phường P) có tạo điều kiện cho Khu 8, xã P làm đường dân sinh trong khu bằng nguồn kinh phí do đấu thầu đất thổ cư làm nhà ở. Tại buổi đấu thầu ngày 02/11/1994, hộ gia đình bà (gồm: vợ chồng bà là Nguyễn Thị B1, Ngô Văn V1 và các con Ngô Minh Đ1, Ngô Minh P1) là người đã trúng thầu với số tiền 30.000.000 đồng (Thẻ hiện tại Phiếu thu số 08 ngày 24/11/1994). Thửa đất của gia đình bà trúng thầu là thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42, diện tích 1412m², địa chỉ: Cánh đồng D, TDP X,

phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) được thể hiện trong sổ mục kê và bản đồ đo đạc hiện trạng năm 1997 - quy chủ sử dụng đất là Ngô Văn V1 (chồng bà). Thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42, diện tích 1412m² này, gia đình bà đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2001, nhưng đến nay vẫn chưa được cấp, ông Ngô Văn V1 là thương binh nên không phải nộp thuế đất.

Khoảng năm 2000, 2003 gia đình bà ra thửa đất này để xây nhà tạm cấp 4, năm 2013 phá nhà tạm xây nhà 02 tầng bê tông cốt thép, 01 gian bếp, 01 nhà để xe quây tôn, sân gạch đỏ và trồng cây ăn quả. Từ năm 2014 gia đình bà ra sinh sống trên thửa đất này cho đến nay, đến năm 2021 thì xảy ra tranh chấp với ông Ngô Văn Đ1. Vào khoảng tháng 02 năm 2021, ông Ngô Văn Đ1 đã sang chặt cây cối, phá nhà lợp mái tôn của gia đình bà, ông Đ1 tự ý tập kết vật liệu xây dựng tường gạch chỉ cao khoảng 1,2m, làm cổng sắt trên đất diện tích 240m² đất của gia đình bà. Ông Ngô Văn Đ1 xây 03 bức tường gạch, 01 bức giáp đất nhà bà đang sử dụng, 01 bức giáp đất ông Cao Văn C1 và giáp đường L. Để không cho gia đình ông Đ1 tiếp tục lấn chiếm đất, nên cũng trong năm 2021 gia đình bà cũng phải xây bức tường gạch cao khoảng 02m ở cuối đất tranh chấp. Vì thời điểm năm 2021 là đang dịch Cô vít 19 và cũng vì tình cảm gia đình chú cháu, nên gia đình bà không báo cáo chính quyền địa phương. Nhưng đến năm 2022, ông Đ1 lại tiếp tục đào móng xây nhà, trồng cây gia đình bà không nhất trí, ngày 06/4/2022 bà và ông V1 đã có đơn báo các cấp chính quyền, đề nghị can thiệp, ngăn chặn từ năm 2022. Sau đó UBND phường P đã tổ chức các buổi hòa giải tranh chấp nhưng không thành.

Ngày 13/4/2022 tại Biên bản giải quyết đơn đề nghị của ông V1 lập tại UBND phường P, tại trang 2 của biên bản chồng bà ông Ngô Văn V1 đã trình bày như sau: “Sau khi trúng thầu, tôi cho ông Đ1, B2 1 phần đất chứ không phải bán như anh Đ1 trình bày. Còn việc anh Đ1 đưa tiền cho tôi thì ông B2 (bố anh Đ1) đã lấy lại”. Lý do ông V1 sở dĩ trình bày thừa nhận cho ông B2 1 phần đất và nhận tiền của ông Đ1 là do ông V1 chồng bà đã có sự nhầm lẫn. Bà xin trình bày lại là chồng bà ông V1 không bán 01 suất đất cho ông Đ1 (240m²) và không nhận tiền bán đất 5.000.000đồng của ông Đ1; ngày 13/4/2022 chồng bà ông V1 trình bày như vậy là do nhầm lẫn.

Bà đã được Tòa án thông báo nội dung của Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản về giá đất và các tài sản trên thửa đất tranh chấp, bà nhất trí và không có ý kiến gì. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, toàn bộ thửa đất của gia đình bà có diện tích là 1760,4 m², trong đó gia đình bà sử dụng là 1520,4m² và gia đình ông Đ1 sử dụng là 240m². Nay gia đình bà có quan điểm đề nghị Toà án giải quyết như sau:

- Buộc ông Ngô Văn Đ1, nay ông Đ1 đã chết thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 phải chấm dứt hành vi xây dựng, sử dụng trái phép diện tích đất 240m² (thuộc một phần thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42, diện tích 1412,1m², địa chỉ tại: Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc); qua xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích theo bản đồ nhà ông Đ1 sử dụng là 209,4m².

- Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Đ1 phải tháo dỡ toàn bộ phần móng nhà, hố ga, tường bao xây bằng gạch và các tài sản trên diện tích đất nêu trên để trả lại đất cho gia đình bà.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông V1 có đơn khởi kiện bổ sung như sau: Buộc ông Đ1, phải bồi thường những tài sản đã hủy hoại trái pháp luật của gia đình ông tháng 2 năm 2021, trên diện tích đất 240m² mà ông Đ1 đã lấn chiếm, số tiền là 52.147.000 đồng (Năm mươi hai triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, bà và ông V1 không đồng ý vì:

- Toàn bộ diện tích nguyên thủy 1412,1 m² khi giao đất năm 1994 chỉ giao cho hộ gia đình bà, ông Đ1 không phải thành viên của hộ gia đình bà.

- Tên chủ sử dụng đất trong hồ sơ địa chính gồm bản đồ và sổ mục kê tại phường P, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đối với 1412,1m² là Ngô Văn V1, hoàn toàn không có tên Ngô Văn Đ1.

- Về việc ông Đ1 yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và ông V1, gia đình bà không đồng ý. Vì thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình gồm vợ chồng bà và 02 con Ngô Minh Đ1, Ngô Minh P1, cả 4 người có quyền lợi ngang nhau. Nên ông V1 không có quyền giao dịch với bất kỳ ai nếu không có ủy quyền của các thành viên đồng sở hữu tài sản.

- Hiện tại ông Đ1 và những người thừa kế của ông Đ1 không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ gì về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994 giữa ông V1 và ông Đ1. Các tài liệu, chứng cứ ông Đ1 giao nộp cho Tòa án có dấu hiệu ngụy tạo hoặc có thể có kẻ nào đó ngụy tạo thêm nội dung vào các biên bản phiếu thu này để cung cấp cho Tòa án.

Bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày: Ông là con trai của ông Ngô Văn B2, ông Ngô Văn B2 là anh trai ruột của ông Ngô Văn V1 (Người đang khởi kiện), ông gọi ông V1 là chú ruột. Ngày 02 tháng 11 năm 1994 khu có tổ chức đấu thầu đất ở Dộc Mây đầm làng, gia đình ông cũng có đi đấu thầu nhưng không trúng thầu. Còn ông V1 trúng thầu 06 suất mỗi suất là 5.000.000đồng (Năm triệu đồng). Sau cuộc đấu thầu ông đã trao đổi và thống nhất với ông V1 nhường lại cho ông 01 suất là 5.000.000đồng (Năm triệu đồng), ông V1 nhất trí. Vì vậy, cùng buổi chiều đấu thầu ngày 02/11/1994 ông đã đưa cho ông V1 là 5.000.000đồng để lấy 01 suất đất, hai bên là chú cháu nên không viết giấy tờ gì. Trong ban đấu thầu thời kỳ đó gồm có: Ông Bang, ông Hiệu, ông Thủy, ông Mỹ, ông Tăng và ông Y1. Hiện tại vẫn đang sinh sống tại phường P, thành phố Phúc Yên là ông Thủy, ông Mỹ, ông Tăng và ông Y1, còn ông Bang và ông Hiệu đã chết. Trong cuộc đấu thầu ông Nguyễn Xuân Y1 là trưởng khu và làm trưởng ban đấu thầu, sau khi đưa tiền cho ông V1 để ông V1 nhường 01 suất đất đấu thầu, thì ông Nguyễn Xuân Y1 đã ghi cụ thể vào Biên bản cuộc họp đấu thầu ngày 2/11/1994 với nội dung: “Sau khi trúng thầu ông V1 cho cháu Đông 1 suất trong 6 suất (anh Đ1 phải đóng tiền 1 suất ông V1 cho là 5.000.000đồng, ngày 2/11/1994 Trưởng ban đấu thầu Nguyễn Xuân Y1 ...”.

Tại phiếu thu số 08, đơn vị: Khu 8 Phúc Thắng, ngày 24/11/1994 ông V1 là người trúng thầu nên đã nộp số tiền 30.000.000đồng của 06 suất đất, vì ông V1 có để lại cho ông 01 suất đất đấu thầu nên trong phiếu thu ông Y1 có ghi thêm dòng chữ: “(Trong đó anh Đ1 nộp 5.000.000)”, gia đình ông không ghi dòng chữ này, theo ông còn nhớ ông Y1 là người ghi dòng chữ này. Sau đó dưới phiếu thu ông Y1 trưởng Ban đấu thầu có viết bì màu xanh chứng thực với nội dung như sau: “Ngày 2-11/1994 khu có tổ chức đấu thầu làm dịch vụ. Anh Việt có trúng thầu khu có làm các văn bản ... Trích nghị quyết cBộ và Nhân d và có biên bản bàn giao cụ thể để giao cụ thể. Sau anh Việt có để lại cho cháu Đ1 1 suất” ngày 10-11-1994, ký tên Xuân Y1”.

Theo ông được biết tổng 06 suất đất mặt đường là 58m chia cho 06 mỗi suất đất khoảng 9,666m, sâu chạy dài hết đất là khoảng 24m, mỗi suất đất khoảng 240m². Năm 1994 ông V1 để lại cho vợ ông 01 suất đất khoảng hơn 240m², thời kỳ đó gia đình vẫn chưa có nhu cầu sử dụng nên chưa xây nhà cửa gì. Còn phần diện tích đất còn lại nhà ông V1 và bà B1 (05 suất) đã xây nhà 02 tầng bê tông kiên cố, sân gạch và trồng cây cối trên đất, có cổng sắt đi lại. Nhà bà B1 xây nhà và trồng cây rất lâu rồi, còn phần đất khoảng 240m² (01 suất đất) của gia đình ông thì để lại không xây dựng gì, để đất trống.

Đến đầu năm 2021 gia đình ông có nhu cầu sử dụng đất, nên gia đình đã ra xây tường rào xung quanh cao khoảng 1,6m. Lúc gia đình ông xây tường bao quanh xung quanh chính ông V1 và anh Đ1 và anh P1 ra chỉ mốc giới và cắm mốc giới cho ông xây tường. Cụ thể ông V1 và anh Đ1, anh P1 kéo thước dây đo cụ thể chiều dài, chiều rộng của diện tích đất giao cho gia đình nhà ông, với diện tích 240m². Năm 2021, cùng với việc xây tường ông còn làm cổng có trụ hai cánh cổng sắt. Đến tháng 4 năm 2022 gia đình ông xây lán, đang xây được một nửa bề phốt móng xây được 02 hàng gạch chạy xung quanh, thì gia đình nhà bà B1 và ông V1 báo chính quyền không cho xây. Địa phương có xuống làm việc đề nghị gia đình thôi dừng thi công, gia đình đã chấp hành, sau đó địa phương tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay ông V1 có đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông phải trả lại 240m² đất và tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất. Quan điểm của vợ chồng ông không nhất trí vì phần diện tích đất này ông V1 đã nhất trí bán cho ông từ năm 1994 với giá 5.000.000đồng. Số tiền ông đưa cho ông V1 năm 1994 để mua 01 suất đất và tiền chi phí xây tường rào, cổng và toàn bộ các tài sản xây dựng trên diện tích khoảng đất 240m² là của vợ chồng ông không có liên quan đến ai. Việc ông B2 bố ông có trình bày với Tòa án đã lấy lại số tiền mua đất là 10.000.000đồng là việc của ông B2 và ông V1, vì ông đưa tiền 5.000.000đồng cho ông V1 mua 01 suất đất là tài sản của vợ chồng ông, không có liên quan đến ông B2.

Ngày 07/8/2023, bị đơn ông Ngô Văn Đ1 có đơn yêu cầu phản tố giữ Tòa án đề nghị Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994 giữa ông Ngô Văn V1 với ông Ngô Văn Đ1. Ông đã được Tòa án thông báo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản; ông nhất trí không có ý kiến gì.

Ngày 02/10/2023 ông Ngô Văn Đ1 bị đơn có yêu cầu phản tố chết;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N1, trình bày: Chồng bà là ông Ngô Văn Đ1, sinh năm 1963, đã chết ngày 02 tháng 10 năm 2023; do tai nạn giao thông. Ông Đ1 có bố là cụ Ngô Văn B2, sinh năm 1936 và mẹ là cụ Nguyễn Thị V1, sinh năm 1934. Bà và ông Đ1 có 02 người con là anh Ngô Mạnh L1, sinh năm 1988 và Ngô Mạnh L2, sinh năm 1994. Quá trình sinh sống ông Ngô Văn Đ1 không nhận ai làm bố mẹ nuôi và cũng không nhận ai làm con nuôi. Hiện tại chồng bà đã chết, những quan điểm của ông Đ1 đã trình bày với Tòa án khi còn sống bà vẫn giữ nguyên như trên và bà bổ sung các nội dung sau: Bà và ông Đ1 kết hôn năm 1985, năm 1986 vợ chồng ra khu tập thể ở, sau đó được Hợp tác xã cấp đất ra ở riêng. Nên việc ông B2 bố chồng bà có trình bày với Tòa án là sau khi ông V1 để lại 01 suất đất cho vợ chồng bà, ông B2 có ra lấy lại tiền mua đất là 10.000.000đồng, việc này vợ chồng bà không biết. Tiền mua đất là của vợ chồng bà không có liên quan ông B2 và bất cứ ai.

Nay ông V1 có đơn khởi kiện yêu cầu gia đình bà phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, để trả lại cho ông V1 240m² đất. Gia đình bà không nhất trí, vì diện tích đất này ông V1 đã bán cho vợ chồng bà năm 1994 với giá là 5.000.000đồng. Ông V1 yêu cầu gia đình bà phải bồi thường thiệt hại là 52.147.000đồng bà không nhất trí, vì gia đình bà không phá hoại tài sản của gia đình ông V1. Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của chồng bà ông Đ1, đề nghị Tòa án công nhận giao dịch mua bán diện tích đất 240m² ngày 10/11/1994 giữa ông Ngô Văn Đ1 và ông V1 có hiệu lực pháp luật. Nếu trường hợp việc mua bán giữa ông Đ1 chồng bà và ông V1 chưa tuân thủ theo quy định của pháp luật, dẫn đến vô hiệu không có hiệu lực, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Quá trình sử dụng diện tích đất mua của ông V1, gia đình bà cũng có đổ một ít đất, nhưng cũng không biết cụ thể đổ bao nhiêu m³. Nên gia đình cũng không yêu cầu về lượng đất đổ này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Minh Đ1 và Ngô Minh P1: Đồng ý nhất trí với lời trình bày của bà B1 ở trên và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Ngô Văn B2 trình bày: Ông là bố của ông Ngô Văn Đ1 (người đang bị kiện), là anh trai ruột của của ông Ngô Văn B2 (Người đi kiện); Sự việc xảy ra lâu ngày ông không nhớ, ông chỉ biết năm 1994 khi khu có đấu thầu đất dịch vụ ông Nguyễn Xuân Y1 làm trưởng khu hành chính, nên mọi giấy tờ có liên quan về đấu thầu đất như thế nào ông không biết và không liên quan. Lúc đấu thầu ông cũng có mặt, nên ông có biết việc ông V1 trúng thầu 06 suất đất và có nhượng lại cho ông Đ1 (Con trai ông) 01 suất với số tiền là 5.000.000đồng; số tiền 5.000.000đồng này là của vợ chồng cháu Đông, không có liên quan đến ông. Sau đó ông không nhớ chính xác khoảng vài năm sau, không hiểu vì lý do gì, khi ông và ông V1 ngồi nói chuyện với nhau, ông V1 có nói trả cho ông 5.000.000đồng (tiền cháu Đông mua đất của ông V1 năm 1994) và trả thêm 5.000.000đồng nữa cho ông uống rượu; tổng là 10.000.000đồng. Việc ông lấy tiền của ông V1 10.000.000đồng,

cháu Đông và các con ông không ai biết sự việc này mà tự ông lấy tiền của ông V1. Buổi sáng ông cầm 10.000.000đồng của ông V1, thì ngay buổi chiều con trai ông là anh Thìn đã chở ông ra nhà ông V1 trả lại ông V1 10.000.000đồng, vì là anh em, nên hai bên không ghi giấy tờ gì.

Ông khẳng định đất là của vợ chồng ông Đ1 (con trai ông) mua của ông V1 giá 5.000.000đồng từ năm 1994, không có liên quan đến ông. Việc ông lấy số tiền 10.000.000đồng của ông V1, là do ông tự làm không có sự đồng ý của vợ chồng ông Đ1. Chính vì vậy, sau đó ông đã tự mang trả lại cho ông V1 số tiền 10.000.000đồng này và ông V1 đã nhận lại số tiền này. Những gì ông trình bày hoàn toàn là sự thật, đề nghị Tòa án báo gọi ông V1 đến để anh em tôi đối chất nội dung này.

Người làm chứng ông Ngô Văn T2 trình bày: Ông là em trai ruột của ông Ngô Văn Đ1, là con trai của ông Ngô Văn B2. Ông gọi ông Ngô Văn V1 là chú ruột, ông không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến việc ông Ngô Văn V1 đang khởi kiện ông Đ1. Nhưng ông có biết toàn bộ sự việc ông V1 bán đất đấu thầu cho anh Đ1 và quá trình anh Đ1 đổ đất và xây tường rào gạch trên thửa đất mà ông V1 đang khởi kiện. Năm 1994 khi khu có đấu thầu đất dịch vụ ông Nguyễn Xuân Y1 làm trưởng khu hành chính; ngày 02/11/1994 ông, ông B2 và anh Đ1 cũng tham gia đấu thầu đất nhưng không trúng. Ông V1 có trúng thầu 06 suất đất và có nhượng lại cho ông Đ1 01 suất với số tiền là 5.000.000đồng. Thời điểm đó anh Đ1 và chị N1 (Vợ anh Đ1) còn thiếu tiền mua đất của ông V1, nên còn vay ông số tiền là 2500.000đồng để trả cho ông V1. Anh Đ1 có đưa tiền cho ông V1 5.000.000đ giá của một suất đất có diện tích khoảng 240m². Số tiền 2.500.000đồng này là khoản ông cho vay riêng, ông không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Còn việc sau này ông B2 bố ông trả lại đất cho ông V1 như thế nào ông không biết. Từ năm 2008 ông có giúp ông Đ1 đổ đất trên thửa đất trên, đến năm 2021 anh Đ1 ra dọn dẹp để xây tường rào, thời điểm đó ông cũng có mặt. Ban đầu khi nói chuyện về việc anh Đ1 xây tường rào trên thửa đất ông V1 và anh Đ1, bà B1 cũng có nói qua nói lại. Sau đó nhà ông V1 chỉ mốc giới cho anh Đ1 xây tường rào và cổng sắt, cụ thể anh Đ1 xây 03 bức tường gạch giáp nhà ông C1, giáp nhà ông V1 và giáp đường, còn bức tường gạch cuối đất nhà ông V1 xây cùng thời điểm này với anh Đ1; ông V1 xây tường ngay vì sợ ông Đ1 xây lấn ra phía sau đất. Lúc xây tường và làm cổng sắt anh em ông còn thuê cả máy xúc, máy ủi đến làm việc, hai bên gia đình không xảy ra vấn đề gì. Đến năm 2022 anh Đ1 xây nhà, thì bà B1 ra cản trở không cho xây và báo chính quyền địa phương. Anh Đ1 và gia đình đã chấp hành không xây dựng nữa chờ giải quyết. Nay ông V1 có đơn khởi kiện ra Tòa án đề nghị anh Đ1 phải trả lại diện tích đất trên, theo ông là không đúng. Vì đất này ông V1 đã bán cho anh Đ1 từ năm 1994, từ lúc đấu thầu đất. Ông được biết, năm 2022 UBND phường P có mời 02 gia đình đến phường hòa giải, trong nội dung hòa giải có đề cập đến nội dung là ông B2 trả lại tiền đất cho ông V1, ông Đ1 có đưa cho ông V1 5.000.000đồng để mua đất của ông V1, ông Đ1 còn ghi âm được nội dung này. Có sự chứng kiến của ông Đặng Văn Độ tổ trưởng tổ dân phố và các người tham gia các phiên hòa giải tại UBND phường P.

Người làm chứng ông Ngô Văn T1 trình bày: Ông là con trai của ông Ngô Văn B2 và là em trai của ông Ngô Văn Đ1. Ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến việc ông Ngô Văn V1 đang khởi kiện ông Đ1. Nhưng ông có nghe anh Đ1 và ông B2 nói chuyện: Năm 1994 khi khu có đấu thầu đất dịch vụ ông Nguyễn Xuân Y1 làm trưởng khu hành chính, ông V1 có trúng thầu 06 suất đất và có nhượng lại cho anh Đ1 01 suất với số tiền là 5.000.000đồng, ông Đ1 có đưa tiền cho ông V1 5.000.000đồng giá của một suất đất. Số tiền 5.000.000đồng này là của vợ chồng ông Đ1 và bà Nhung. Sau đó ông nhớ khoảng năm 1999, buổi chiều tối khi đi làm về có nghe thấy ông B2 bố ông nói chuyện: Vợ ông Đ1 là bà Nhung và bà B1 vợ ông V1 mâu thuẫn xích mích tại đơn vị công tác cãi nhau (Trường cấp 2 Phúc Thắng), nên ông B2 đã tức giận mang đất của anh Đ1 mua của ông V1, trả ông V1. Sau đó ngay lập tức ông đã chở ông B2 đến nhà ông V1 để trả tiền, còn cụ thể ông V1 đưa bao nhiêu tiền và ông B2 trả lại bao nhiêu tiền ông không quan tâm. Vào thời điểm ông B2 bố ông nhận lại tiền mua đất của anh Đ1 từ ông V1 và trả lại tiền cho ông V1; ông Đ1 không hề biết. Khoảng năm 1994 ông Đ1 và bà Nhung đã ở riêng, kinh tế độc lập, việc mua bán đất giữa ông V1 và ông Đ1 không liên quan đến ông B2. Đất là anh Đ1 mua của ông V1, nói đúng hơn là do ông V1 nhượng lại cho anh Đ1 và chị N1 một suất. Nên bố ông (ông B2) đi nhận lại tiền của ông V1 là không đúng và sau đó ông B2 cũng đã trả lại cho ông V1 tiền. Việc bố ông, ông B2 trả lại tiền cho ông V1 là sự thật, nếu ông V1 không thừa nhận đề nghị Tòa án triệu tập ông V1 đến Tòa án để đối chất nội dung này. Ông được biết năm 2022 địa phương UBND phường P có mời 02 gia đình đến phường hòa giải, trong nội dung hòa giải có đề cập đến nội dung là ông B2 trả lại tiền đất cho ông V1, ông Đ1 có đưa cho ông V1 5.000.000đồng để mua đất của ông V1, ông Đ1 còn ghi âm được nội dung này. Có sự chứng kiến của ông Đặng Văn Độ tổ trưởng tổ dân phố và các người tham gia các phiên hòa giải tại UBND phường P, vào ngày 13/4/2022, ngày 10/5/2022, ngày 15/4/2022; người lập biên bản là bà Nguyễn Thị Yển- Cán bộ địa chính xây dựng.

Quan điểm phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Văn V1 là ông Nguyễn Văn N1 và ông Ngô Thành B1 trình bày: Cho đến thời điểm này, phía bị đơn cũng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh có việc ngày 10/11/1994, ông V1 có để lại cho ông Ngô Văn Đ1 01 suất đất diện tích là 240m². Tại Phiếu thu số 08 ngày 24/11/1994 do ông Đ1 nộp cho Tòa án, có dòng chữ: “(Trong đó anh Đ1 nộp 5.000.000)”, đây không phải là chữ ký của ông Y1 và cũng không biết chữ của ai. Vào tháng 2 năm 2021, ông Đ1 phá cây cối và tường rào nhà bà B1 là có thật, bà B1 còn ghi hình lại hình ảnh và làm vi bằng. Nay đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Đ1 nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 phải trả lại cho gia đình ông V1 diện tích đất qua đo đạc theo bản đồ là 209,4m² và bồi thường số tiền là 52.147.000đồng. Bác yêu cầu khởi kiện về công nhận giao dịch chuyển nhượng của ông Ngô Văn Đ1.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự số 20/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ) quyết định:

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131, 132, 194,195, Điều 468, Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số: 17/1999 ngày 29/3/1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn giá trị quyền sử dụng đất; Luật đất đai năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai ngày 02/12/1998. Khoản 2.2, mục 2, điểm c tiểu mục 2.3, điểm c tiểu mục 2.3 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán tối cao ngày 10/08/2004 về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn V1 về việc yêu cầu ông Ngô Văn Đ1, nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 là Nguyễn Thị N1, cụ Nguyễn Thị V1, cụ Ngô Văn B2, anh Ngô Mạnh L1 và anh Ngô Mạnh L2 phải trả lại cho ông Ngô Văn V1 và bà Nguyễn Thị B1 diện tích đất theo bản đồ là 209,4m², tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42 mang tên ông Ngô Văn V1.

[2]. Bác yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Ngô Văn V1, về việc yêu cầu ông Ngô Văn Đ1, nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 phải bồi thường số tiền 52.147.000đồng (Năm mươi hai triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng);

[3]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn Đ1: Xác nhận có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994 giữa ông Ngô Văn V1 với ông Ngô Văn Đ1.

[4]. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994 giữa ông Ngô Văn V1 với ông Ngô Văn Đ1 là vô hiệu.

[5]. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Văn Đ1 là bà Nguyễn Thị N1, cụ Nguyễn Thị V1, cụ Ngô Văn B2, anh Ngô Mạnh L1 và anh Ngô Mạnh L2 phải trả lại cho ông Ngô Văn V1 và bà Nguyễn Thị B1 diện tích theo trích lục Bản đồ là 209,4m²; giới hạn các mốc giới sau: A4, D1, E2, E1, F1 và A4, (Tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42). Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên. Ông Ngô Văn V1 và bà Nguyễn Thị B1 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục xác định quyền sử dụng đất theo của định của Luật đất đai.

[6]. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Văn Đ1 là bà Nguyễn Thị N1, cụ Nguyễn Thị V1, cụ Ngô Văn B2, anh Ngô Mạnh L1 và anh Ngô Mạnh L2 phải di chuyển 10 cây chuối, 01 cột sắt, 400m dây điện, 1000 viên gạch đỏ, 01 khối cát bê tông, 01 khối cát xây, 01 khối đá xanh xây, ở trên

diện tích đất 240m² theo các giới hạn sau: D,E,F,G và D; buộc phải tháo dỡ 01 bức tường gạch đỏ giáp đường L và cổng sắt giới hạn từ mốc giới từ E đến F; theo biên bản xem xét thẩm định ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên và các tài sản khác của bị đơn hay của người khác mà có trên diện tích đất trên; tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42; địa chỉ: Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

[7]. Các tài sản nằm trên diện tích đất của nhà nước là một phần của bức tường gạch giáp đất nhà ông Cao Văn C1 (giới hạn từ D1 đến D và từ E1 đến E) và 01 phần bức tường gạch giáp đất nhà bà B1 và ông V1 đang sử dụng (giới hạn từ A4 đến G và từ F1 đến F); người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng, nhưng phải tháo dỡ, khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu. Mọi chi phí tháo dỡ các tài sản trên, người buộc phải tháo dỡ phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8]. Buộc ông Ngô Văn V1 phải trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Văn Đông là bà Nguyễn Thị N1, cụ Nguyễn Thị V1, cụ Ngô Văn B2, anh Ngô Mạnh L1 và anh Ngô Mạnh L2 số tiền mua đất 5.000.000đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 1.579.117.000đồng; tổng là 1.584.117.000đồng (Một tỷ năm trăm tám mươi tư triệu một trăm mười bảy nghìn đồng).

Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/11/2024, ông Ngô Văn V1 là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị B1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đều đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 11/11/2024, bà Nguyễn Thị N1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi khai mạc phiên tòa đến trước khi nghị án, đảm bảo vô tư, khách quan, đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn V1 là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị B1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và chấp nhận một kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, quyết định sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Ngô Văn V1 khởi kiện đòi ông Ngô Văn Đ1 trả lại 240m² đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản trên đất. Bị đơn ông Ngô Văn Đ1 có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận giao dịch mua bán ngày 10/11/1994 giữa ông V1 và ông Đ1. Vì vậy, quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường tài sản trên đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3]. Nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Ngô Văn V1 khởi kiện ông Ngô Văn Đ1 phải trả lại diện tích đất 240m² đất là một phần của thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42, diện tích 1.412,1m². Nguồn gốc của thửa đất này là ngày 02/11/1994, nguyên đơn ông Ngô Văn V1 đã trúng thầu 06 suất đất, giá 30.000.000đồng. Bị đơn cho rằng, ngày 10/11/1994, sau khi ông V1 trúng đấu thầu thửa ông V1 đã chuyển nhượng lại một suất đất với giá 5.000.000đ cho ông Đ1. Nay ông Đ1 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng ngày 10/11/1994. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo Bản án sơ thẩm.

[4]. Xét nội dung kháng cáo của các đương sự. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1]. Về áp dụng thời hiệu khởi kiện: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đương sự cho rằng tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ có một bên ký hợp đồng chuyển nhượng nên việc một bên không ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật nên theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 thì trường hợp này không bị hạn chế việc tuyên bố giao dịch dân sự bị vô hiệu. Hơn nữa trong vụ án này, không có đương sự yêu cầu áp dụng về thời hiệu quy định tại Điều 149 của Bộ luật dân sự.

[4.2]. Qua xác minh tại địa phương và các đương sự thừa nhận thì phần diện tích đất đang tranh chấp có diện tích là 209,4m², là một phần của thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42 là thửa đất mà ông Ngô Văn V1 đã trúng thầu 06 suất đất, giá 30.000.000đồng, thể hiện tại phiếu thu số 08 ngày 24/11/1994, ông V1 nộp số tiền 30.000.000đồng. Theo sổ mục kê năm 1997, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 02/8/1997, thể hiện thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42, diện 1.412,1m², mang tên ông Ngô Văn V1. Tại Tờ trình số: 61/TT ngày 19/8/2003 của UBND xã P về việc đề nghị cấp bìa đồ thổ cư cho gia đình ông Ngô Văn V1, diện tích thực tế là 1.412m². Hiện tại thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2.1]. Theo biên bản làm việc ngày 13/4/2022 tại UBND phường P (BL 172) có nội dung ông Ngô Văn V1 trình bày: “...sau trúng thầu, tôi có cho ông Đ1, Bắc 1 phần đất chứ không phải bán như anh Đ1 trình bày. Còn việc anh Đ1 đưa tiền cho tôi thì ông B2 (bố anh Đ1) đã lấy lại...”, buổi làm việc này có sự tham gia của chị Nguyễn Thị Yên (cán bộ địa chính trực tiếp ghi biên bản), ông Nguyễn Mạnh Tùng, ông Lê Minh Công, bà Phùng Thị Thu, ông Đặng Văn Độ và phó chủ tịch phường P là ông Đinh Xuân Hiếu.

Qua lời khai của các đương sự, xác minh tại địa phương và việc xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Từ khoảng tháng 2 năm 2021 gia đình ông Đ1 đã xây 03 bức tường gạch 01 bức giáp đường L, 01 bức giáp giáp đất nhà ông C1 và 01 bức tường giáp đất nhà bà B1 và ông V1 đang sinh sống và công suất, còn bức tường gạch cuối đất cao khoảng 02m là do nhà ông V1 và bà B1 xây. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B1 thừa nhận khi xây bức tường cao khoảng 02m trên nằm ở phía sau đất tranh chấp và giáp mương là do gia đình bà xây dựng để phân định ranh giới để gia đình bị đơn không xây lấn chiếm đất được nữa. Đến khi gia đình ông Đ1 tiếp tục đào móng làm nhà thì ngày 06/4/2022 địa phương nhận được đơn trình báo của ông V1 và bà B1. Như vậy từ thời điểm gia đình ông Đ1 xây dựng công trình đến khi nhận được đơn trình báo là hơn một năm.

Như vậy, có căn cứ khẳng định sau khi ông Ngô Văn V1 trúng thầu 06 suất đất, giá 30.000.000đồng nay là thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42 có bán hoặc cho cháu là ông Đ1 một suất đất và ông V1 đã nhận 5.000.000đ của ông Đ1. Nên tại biên bản làm việc ngày 13/4/2022 tại UBND phường P (BL 172) ông Ngô Văn V1 mới trình bày nội dung: “...sau trúng thầu, tôi có cho ông Đ1, Bắc 1 phần đất chứ không phải bán như anh Đ1 trình bày...” và sau đó khoảng tháng 2 năm 2021 gia đình ông Đ1 đã xây 03 bức tường gạch 01 bức giáp đường L, 01 bức giáp giáp đất nhà ông C1 và 01 bức tường giáp đất nhà bà B1 và ông V1 đang sinh sống và công suất. Khi đến xây gia đình ông V1 không có ý kiến gì và cũng đã xây dựng bức tường cao 02m phía sau đất tranh chấp để phân định ranh giới giữa hai phần đất.

[4.2.2]. Đối với phiếu thu số 08 ngày 24/11/1994 do bị đơn cung cấp (BL 177), đây là bản phô tô, sau đó bản phô tô này được viết thêm nội dung (“trong đó anh Đ1 nộp 5.000.000đ”) và “Chứng thực ngày 02/11/1994 khu có tổ chức Đấu thầu làm dịch vụ. Anh Việt có trúng thầu. Khu có làm các văn bản ...Trích nghị quyết CBô và Nhân d và có làm biên bản bàn giao cụ thể để giao. Sau Anh Việt để lại cho cháu Đ1 1 xuất ngày 10-11-1994 ký tên Xuân Y1”. Như vậy, những nội dung viết thêm trên phải sau ngày 24/11/1994 nhưng nội dung chứng thực lại được ông Xuân Y1 ký ngày 10-11-1994 là không thể hiện đúng thời điểm viết thêm nội dung trên.

Theo Biên bản đấu thầu đất ngày 02/11/1994 có nội dung “Sau khi trúng thầu, ông V1 cho cháu Đông 1 xuất trong 06 suất (anh Đ1 phải đóng tiền 1 xuất ông V1 cho là 5.000.000đồng, 1 xuất là $58m:6 = 9,666m$ 9,666m mặt đường ngày 2-11-1994 trưởng ban đấu thầu Nguyễn Xuân Y1” và được ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1950 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1949, ông Ngô Phú M và ông Nguyễn Xuân Y1 là 04 trong 06 người tham gia vào Ban đấu thầu đất

ngày 02/11/1994 đều khẳng định là chữ của ông Nguyễn Xuân Y1 trưởng ban đấu thầu năm 1994 và được ông Y1 xác nhận là chữ do ông viết.

[4.2.3]. Đối với cả phiếu thu số 08 ngày 24/11/1994 và Biên bản đấu thầu đất ngày 02/11/1994 đều có những nội dung do ông Xuân Y1 viết thêm vào nhưng không có xác nhận của ông V1 là người trúng đấu thầu là không có giá trị đối với ông V1. Tuy nhiên, theo phân tích ở mục [4.2.1] thì có việc ông V1 cho hoặc bán cho anh Đ1 một suất đất sau khi ông V1 trúng thầu nên việc ông Xuân Y1 viết thêm các nội dung trên vào phiếu thu số 08 ngày 24/11/1994 và Biên bản đấu thầu đất ngày 02/11/1994 đều với nội dung ông V1 sau khi trúng đấu thầu 06 suất đất thì đã để lại cho ông Đ1 01 suất đất diện tích 240m² với số tiền 5.000.000đ. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định có việc ông V1 sau khi trúng đấu thầu 06 suất đất (nay là thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42) thì đã chuyển nhượng cho ông Đ1 01 suất đất diện tích 240m² với số tiền 5.000.000đ, ông Đ1 đã nhận 5.000.000đ là có căn cứ.

[4.3]. Về tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994 giữa ông Ngô Văn V1 với ông Ngô Văn Đ1:

Bản thân ông Ngô Văn V1 và ông Ngô Văn Đ1 khi tham gia giao dịch đều là người có đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng nhận biết và chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Ông Ngô Văn V1 kết hôn với bà Nguyễn Thị B1 năm 1980, ông V1 bà B1 có hai con chung là anh Ngô Minh Đ1, sinh năm 1980 và anh Ngô Minh P1, sinh năm 1984, tại thời điểm năm 1994 anh Đ1, anh P1 còn nhỏ chưa tạo lập được tài sản gì nên số tiền mà ông V1 bỏ ra để trả tiền trúng đấu thầu là của vợ chồng ông V1, bà B1, các con không đóng góp được gì. Vì vậy thửa đất trúng đấu thầu là tài sản chung của vợ chồng ông V1, bà B1. Việc ông V1 một mình để lại cho ông Đ1 01 suất đất trị giá 5.000.000đồng mà không có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị B1 (vợ ông V1) là vượt quá quyền tự định đoạt của mình.

Tại thời điểm ông V1 và ông Đ1 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; hai bên cũng không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp đến UBND xã nơi có đất. Nên theo hướng dẫn tại tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự, Hôn nhân gia đình quy định, cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông V1 và ông Đ1 là bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung là có căn cứ.

[4.4]. Do giao dịch dân sự vô hiệu nên cần giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, theo đó *“các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả bằng hiện vật thì trị giá bằng tiền để hoàn trả ... bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*.

Xét về lỗi của các bên khi tham gia giao dịch thấy rằng: Trong giao dịch này ông V1 và ông Đ1 đều có lỗi, mức độ lỗi tương đương nhau là 50/50, cả ông V1 và ông Đ1 đều biết rõ đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng vẫn tham gia giao dịch; ông V1 là người biết rõ thửa đất ông chuyển nhượng là tài sản chung với bà B1 nhưng ông vẫn một mình thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đ1, còn ông Đ1 khi tiến hành giao dịch không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định.

Tại Công văn số: 201/UBND-ĐC ngày 06/8/2024 của UBND phường P có ý kiến: Đề nghị Tòa án khi giải quyết vụ án, căn cứ vào diện tích đo vẽ năm 1997 đối với thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42 mang tên ông Ngô Văn V1. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích bị đơn đang quản lý, sử dụng là 240m², nhưng chỉ sử dụng theo Bản đồ là 209,4m², phần diện tích còn lại là của Nhà nước. Nên cấp sơ thẩm chỉ xem xét buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải trả lại ông V1 và bà B1 diện tích theo bản đồ 209,4m² là phù hợp.

Về thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu: Diện tích 209,4m² có giá trị 3.141.000.000đồng; các tài sản trên diện tích đất 209,4m² gồm: 01 bức tường gạch giáp đất ông V1 và bà B1 đang sử dụng (Theo bản đồ giới hạn trong mốc giới F1 đến A4) dài 21,76m trị giá là 4.875.000đồng, 01 bức tường gạch giáp đất nhà ông Cao Văn C1 (Theo bản đồ giới hạn theo mốc giới D1 đến E1) dài 19,87m trị giá là 4.432.000đồng, móng nhà cấp 4 trị giá 12.562.000đồng và hồ ga xây gạch đỏ trị giá 365.000đồng. Tổng giá trị tài sản là 3.163.234.000đồng. Thiệt hại thực tế xảy ra là 3.163.234.000đ - 5.000.000đ = 3.158.234.000đ.

Đối với tài sản là 01 bức tường gạch giáp đường L trị giá là 1.551.000đồng và cổng sắt 2.750.000đồng được xây dựng trên diện tích đất của Nhà nước, phía trước thửa đất tranh chấp, cấp sơ thẩm buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải tháo dỡ để trả lại mặt bằng phía trước đất là chưa phù hợp vì khi xây dựng công trình thì các đương sự và chính quyền địa phương không có ý kiến gì, phần đất có công trình vẫn do phía bị đơn quản lý. Vì vậy, để giải quyết dứt điểm vụ án, thuận tiện trong quá trình sử dụng đất và bảo vệ quyền lợi của người có tài sản thì cần giao các tài sản trên cho nguyên đơn và phải thanh toán số tiền tương ứng (4.301.000đ) cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn.

Đối với các tài sản của bị đơn ở trên diện tích đất đang tranh chấp là cột sắt cao 06m, 400m dây điện, 1000 viên gạch đỏ, 01 khối đá xanh, 01 khối cát xây và 01 khối cát bê tông và 10 cây chuối; là những tài sản có thể di dời được. Nên bị đơn phải di dời các tài sản này ra khỏi diện tích tranh chấp, trả lại đất cho nguyên đơn.

Do ông V1 và ông Đ1 đều có lỗi 50/50 nên cùng phải chịu thiệt hại là $3.158.234.000đ/2 = 1.579.117.000đ$ và bị đơn đã chết. Cấp sơ thẩm buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn, nguyên đơn phải trả lại số tiền đã nhận 5.000.000đ và tiền thiệt hại 1.579.117.000đ cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là có căn cứ và được chấp nhận.

[4.5]. Đối với số tiền 10.000.000đ: Quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Văn B2 và ông Ngô Văn T1 trình bày, khoảng năm 1999 ông V1 có trả tiền mua đất cho ông B2 là 10.000.000đồng, sau ông B2 lại mang tiền ra trả lại cho ông V1:

Ông Đ1 và bà Nhung lấy nhau từ năm 1985 có cuộc sống riêng độc lập, có nhà đất sinh sống ở riêng tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 42 diện tích 414m²; tại Tổ dân phố Xuân Mới, phường P, thị xã Phúc Yên (cũ). Như vậy, năm 1994 ông Đ1 đã có vợ con, có cuộc sống kinh tế độc lập, nên số tiền 5.000.000đồng ông Đ1 đưa cho ông V1 là tiền của vợ chồng ông Đ1, không có liên quan đến ông B2 (bố ông Đ1).

Ông Ngô Văn Đ1, ông Ngô Văn B2 và ông Ngô Văn T1 đề nghị đối chất với ông Ngô Văn V1 về nội dung này, cấp sơ thẩm đã nhiều lần gửi giấy triệu tập cho ông V1 đến đối chất về nội dung ngày 13/4/2022 ông V1 trình bày có để lại cho cháu Đông 01 suất đất và đối chất về nội dung này, nhưng ông V1 đều vắng mặt.

Vì vậy, việc giải quyết số tiền trên giữa ông B2 và ông V1 sẽ được giải quyết bằng vụ việc khác khi yêu cầu.

[4.6]. Sau khi cấp sơ thẩm mở phiên tòa, bà B1 có đơn đề nghị định giá bổ sung, định giá các tài sản theo Vi bằng lập ngày 02/01/2024, đơn khởi kiện bổ sung, các tài sản cột bê tông, lưới sắt đang trên đất nhà bà B1 mà bà B1 cho rằng năm 2021 gia đình ông Đ1 đã phá dỡ. Ngày 14/10/2024, Hội đồng định giá tài sản đã lập biên bản không có căn cứ để định giá các tài sản trên theo yêu cầu của bà B1. Hơn nữa bà B1 trình bày các tài sản trên là do tháng 2 năm 2021 gia đình ông Đ1 phá của gia đình bà, nhưng vì thời điểm đó là cô vit 19 và tình cảm gia đình nên không báo chính quyền địa phương. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía nguyên đơn, cũng không đưa ra tài liệu chứng cứ nào có căn cứ. Nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông V1, đề nghị người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 phải bồi thường số tiền 52.147.000đồng là có căn cứ.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn và bị đơn đều trình bày đã có công sức đổ đất vào diện tích tranh chấp, nhưng không ai đưa ra được tài liệu chứng cứ và cũng không có ai yêu cầu gì về nội dung này. Cấp sơ thẩm không tính công sức đất vào diện tích tranh chấp cho các bên là có căn cứ.

[4.7]. Về chi phí thẩm định và định giá: Các đương sự đã tự nguyện nộp và không đề nghị ai phải hoàn trả nên cấp sơ thẩm đã quyết định và xác nhận các đương sự đã nộp đủ là có căn cứ.

[5]. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chấp nhận một phần kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6]. Về án phí: Do các đương sự là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn V1 là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị B1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 20/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ).

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131, 132, 194, 195, Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn V1 về việc yêu cầu ông Ngô Văn Đ1, nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 là Nguyễn Thị N1, cụ Nguyễn Thị V1, cụ Ngô Văn B2, anh Ngô Mạnh L1 và anh Ngô Mạnh L2 phải trả lại cho ông Ngô Văn V1 và bà Nguyễn Thị B1 diện tích đất theo bản đồ là 209,4m², tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42 mang tên ông Ngô Văn V1.

[2]. Bác yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Ngô Văn V1, về việc yêu cầu ông Ngô Văn Đ1, nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 phải bồi thường số tiền 52.147.000 đồng (Năm mươi hai triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

[3]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn Đ1: Xác nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn V1 với ông Ngô Văn Đ1.

[4]. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994 giữa ông Ngô Văn V1 với ông Ngô Văn Đ1 là vô hiệu.

[5]. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Văn Đ1 là bà Nguyễn Thị N1, cụ Nguyễn Thị V1, cụ Ngô Văn B2, anh Ngô Mạnh L1 và anh Ngô Mạnh L2 phải trả lại cho ông Ngô Văn V1 và bà Nguyễn Thị B1 diện tích theo trích lục Bản đồ là 209,4m²; giới hạn các mốc giới sau: A4, D1, E2, E1, F1 và A4 (Tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42).

Ông Ngô Văn V1 và bà Nguyễn Thị B1 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục xác định quyền sử dụng đất theo của định của Luật đất đai.

[6]. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Văn Đ1 là bà Nguyễn Thị N1, cụ Nguyễn Thị V1, cụ Ngô Văn B2, anh Ngô Mạnh L1 và anh

Ngô Mạnh L2 phải di chuyển 10 cây chuối, 01 cột sắt, 400m dây điện, 1000 viên gạch đỏ, 01 khối cát bê tông, 01 khối cát xây, 01 khối đá xanh xây, ở trên diện tích đất 240m² theo các giới hạn sau: D,E,F,G và D và các tài sản khác của bị đơn hay của người khác mà có trên diện tích đất trên; tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 42; địa chỉ: Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tổ dân phố X, phường P, tỉnh Phú Thọ).

[7]. Các tài sản nằm trên diện tích đất của nhà nước là một phần của bức tường gạch giáp đất nhà ông Cao Văn C1 (giới hạn từ D1 đến D và từ E1 đến E) và 01 phần bức tường gạch giáp đất nhà bà B1 và ông V1 đang sử dụng (giới hạn từ A4 đến G và từ F1 đến F); ông V1 được quyền quản lý, sử dụng 01 bức tường gạch đỏ giáp đường L và cổng sắt giới hạn từ mốc giới từ E đến F; người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng, nhưng phải tháo dỡ, khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu. Mọi chi phí tháo dỡ các tài sản trên, người buộc phải tháo dỡ phải chịu theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ kèm theo).

[8]. Buộc ông Ngô Văn V1 phải trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Văn Đông là bà Nguyễn Thị N1, cụ Nguyễn Thị V1, cụ Ngô Văn B2, anh Ngô Mạnh L1 và anh Ngô Mạnh L2 tổng số tiền là 1.588.418.000đồng, trong đó số tiền mua đất 5.000.000đồng, bồi thường thiệt hại là 1.579.117.000đồng và giá trị tài sản là 4.301.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2023 là 7.000.000đồng, bà B1 phải nộp, xác nhận bà B1 đã nộp đủ. Chi phí định giá ngày 27/9/2024 là 2.000.000đồng, bà Nhung phải nộp, xác nhận bà Nhung đã nộp đủ.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn V1, ông Ngô Văn Đ1, bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Thị B1 là người cao tuổi, nên được miễn án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

[11]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 8 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 8 - Phú Thọ;

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

- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa