TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH** ---------- Bản án số 47/2021/DSPT Ngày: 10/3/2021 ---------- *V/v: "Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ---------- **NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Chinh.

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Năm.

Bà Nguyễn Tuyết Mai.

Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà: Bà Thân Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 10 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 22/2020/TLPT-DS ngày 30/11/2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do bản án sơ thẩm số 15/2020/DSST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2021/QĐXXPT-DS ngày 16/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T (đã chết)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

Bà Ngô Thị T, sinh năm 1959 (Có mặt)

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985

Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1987 (Có mặt)

Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1995

Tất cả cùng cư trú tại: Tổ 4, B, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh.

Cụ Nguyễn Thị C (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957 và ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1960. Cùng cư trú tại: Thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

(Chị H, anh T, bà T ủy quyền cho anh T. Bà L ủy quyền cho ông X. (Ông X có mặt))

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955. (Có mặt)

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982(Có mặt)

Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1988(Có mặt)

Chị Trịnh Thị B, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Cháu Bùi Huy V, sinh năm 1997(Có mặt)

Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1983(Vắng mặt)

Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Phó D – Luật sư Công ty Luật TNHH Opic và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt)

Người có kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Anh Nguyễn Văn T là con trai của ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông bà nội anh là cụ Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị C sinh được 04 người con gồm: Ông Nguyễn Văn T (chết năm 2000) có vợ là Nguyễn Thị L; bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn X và ông Nguyễn Văn T (chết năm 2013). Ông T kết hôn với bà T năm 1985. Vào khoảng năm 1994 – 1995, cụ N và cụ C có chia cho ông T thửa đất số 333, tờ bản đồ số 04, diện tích 282m^2 (viết tắt là thửa đất 333) tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T từ năm 1998. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4 và 02 gian bếp đã cũ. Do điều kiện công việc gia đình anh sinh sống tại C, Quảng Ninh còn thửa đất của bố mẹ anh ở quê vẫn để bà nội anh (cụ C) sống trên đất. Khi cụ C già yếu không còn minh mẫn thì toàn bộ nhà đất này do mẹ con bà L trực tiếp quản lý và sử dụng. Hàng năm gia đình anh thỉnh thoảng có về quê nhưng chỉ vào các dịp lễ tết hoặc khi ở quê có công việc gì thì bố mẹ anh mới về. Vào năm 2008, ông T nghỉ hưu có nhu cầu muốn về quê sinh sống và yêu cầu bà L trả lại nhà đất cho ông nhưng mẹ con bà L không trả vì bà cho rằng nhà đất này bà đã mua của ông T, bà T với giá 4.000.000đ. Ngày 07/01/2013, ông T có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Tiên Du yêu cầu bà L phải trả lại cho gia đình ông thửa đất trên và giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T. Khi đang giải quyết vụ án, ngày 12/8/2013, ông T qua đời. Ngày 22/5/2015, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T đã làm đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T và bà L vô hiệu do không tuân thủ các quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung của hợp đồng; Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì anh không yêu cầu giải quyết. Hiện gia đình bà L đã xây dựng công trình nhà ở cho các con gần hết đất của gia đình anh nên gia đình anh yêu cầu bà L phải trả lại cho gia đình anh bằng giá trị thửa đất đó. Về giá đất yêu cầu tính theo giá định giá tại thời điểm gần đây nhất đã được xác định, giá đất là 2.100.000đ/m2. Về diện tích đất có sự khác nhau giữa diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số liệu đo đạc để quản lý của nhà nước và diện tích thực tế theo sự đo đạc hiện trạng của Tòa án. Gia đình anh nhất trí theo diện tích đo đạc thực tế Tòa án đo đạc xem xét thẩm định lần cuối cùng của Tòa án để tính giá trị. Gia đình anh chỉ yêu cầu giải quyết giá trị thửa đất còn ngôi nhà cấp 4 và 02 gian bếp bà L đã phá dỡ và cây cối lân lộc trên đất trước đây gia đình anh không yêu cầu giải quyết. Nếu bà L không muốn trả tiền thì anh đề nghị gia đình bà L tháo dỡ mọi công trình xây dựng trên đất để trả lại cho gia đình anh đất.

Những tài sản mà gia đình bà L đã xây dựng trên phần đất của gia đình anh, anh không yêu cầu định giá lại vì trong suốt thời gian giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp xong là gia đình bà L cố tình xây dựng thêm hay hoàn thiện thêm tài sản trên đất do vậy tài sản không bao giờ cố định.

Bà T trình bày: Bà nhất trí với yêu cầu của anh T, không có trình bày gì thêm.

Ông X trình bày: Ông nhất trí với yêu cầu của anh T. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của mẹ con anh T. Bản thân ông và bà L không yêu cầu phân chia gì cho mình. Thửa đất số 333 là tài sản hợp pháp của ông T được bố mẹ ông phân chia.

Bị đơn – bà L trình bày: Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa của ông T đưa ra. Bà xác định năm 2002 gia đình bà đã mua thửa đất này của ông T với giá 4.000.000đ. Sau khi thống nhất việc mua bán, bà đã giao tiền cho vợ chồng ông T và bà T vợ ông T là người trực tiếp nhận tiền. Ông T, bà T đã nhận tiền và ông T viết cho bà vào một tờ giấy xác nhận việc bán đất cho bà. Vì muốn sau này sẽ cho con trai là anh Đồng diện tích đất đó nên bà bảo ông T viết trong giấy là chuyển giao thửa đất cho con trai bà là Nguyễn Văn Đ quản lý. Sự việc đó cả hai vợ chồng ông T, bà và anh Đ đều chứng kiến. Sở dĩ không viết giấy theo hình thức mua bán để không mất thuế chuyển nhượng. Do tin tưởng là chỗ anh em

ruột thịt nên bà cũng không yêu cầu vợ chồng ông T viết giấy nhận tiền, không yêu cầu bà T ký vào giấy cùng ông T và thời gian qua bà cũng không có nhu cầu nên bà không làm thủ tục sang tên đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn giữ nguyên tên cấp trong GCNQSD đất *"Hộ ông Nguyễn Văn T".*

Ngay sau khi mua thửa đất này, bà đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế quyền sử dụng phần đất này cho Nhà nước từ năm 2002 cho đến nay và cũng xây dựng trên phần lối đi lên đê của thửa đất 01 nhà cho con gái bà là chị T sử dụng (nhà xây một phần trên đất mua của ông T, một phần xây dựng trên phần lấn chiếm đất đê). Phần còn lại của thửa đất, bà và anh Đ cũng đã xây dựng nhà hai tầng kiên cố trên gần hết phần đất còn lại, một phần đất xây công trình phụ cho con trai thứ hai (anh Đ).

Gia đình bà đã xây nhà, sinh sống ổn định trên thửa đất này từ năm 2002 cho đến nay. Việc bà xây dựng nhà cho chị T, vợ chồng ông T và bà T không có ý kiến gì. Chính quyền địa phương có biết cũng không phản đối gì. Về tờ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên là do ông T bảo cụ C giao lại cho bà ngay sau khi ông T viết giấy bán đất cho bà vì lúc đó cụ C ở trong buồng, cụ C không chứng kiến việc vợ chồng ông T bán đất cho bà nhưng sau đó ông T bảo cụ C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T giao cho bà. Cụ C có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T vì trước đó ông T có nhờ cụ C ra ủy ban xã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông ấy nên khi bà ra ủy ban xã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà mình thì bà có đưa cả cụ C ra UBND xã để cụ lấy hộ cho ông T và thời gian sau cụ vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông T.

Việc mua bán đất giữa bà với vợ chồng ông T hoàn toàn là sự thật. Chứng cứ bà đã nộp đầy đủ cho Tòa án trong quá trình giải quyết cụ thể đó là: Giấy viết tay của ông T cho bà. Giấy xác nhận của bố chồng bà (cụ N) và anh em trong gia đình về việc ông T nhận tiền mua đất của bà và các bản di chúc về đất ở cũng như biên bản họp gia đình mọi người trong gia đình đều xác nhận rõ việc mua bán đất của bà với vợ chồng ông T.

Bà không chấp nhận việc gia đình ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 333 được ký giữa ông T và bà là vô hiệu vậy nên bà không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bà khẳng định thửa đất này đã thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà. Ông T bán đất cho bà nên bà có toàn quyền quản lý sử dụng thửa đất này và việc bà xây dựng nhà cửa cho các con là hoàn toàn hợp pháp.

Ngày 05/02/2012 bà L đã có đơn yêu cầu phản tố, ngày 24/5/2013 Tòa án ra thông báo yêu cầu phản tố. Quá trình giải quyết vụ án, bà L trình bày do nhận thức pháp luật còn hạn chế nên bà có sự nhầm lẫn về yêu cầu phản tố với yêu cầu phản bác. Do vậy ngày 17/01/2017 bà đã rút yêu cầu phản tố.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đ, anh Đ, chị T, chị B, chị D và cháu V trình bày: Các anh chị đều nhất trí toàn bộ nội dung bà L khai. Việc ông T bán đất cho bà L là đúng sự thật vì anh Đ và bà T đều có mặt cùng ông T và bà L chứng kiến toàn bộ sự việc. Bà L là người đứng ra mua đất, trả tiền đất. Bà T là người nhận tiền của bà L đưa cho. Thửa đất đó hiện tại là của bà L và các anh chị em các anh đã xây dựng nhà cửa cho các con trên phần đất đó. Việc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T khởi kiện bà L là vô lý.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm căn cứ vào Điều 131, 133, 136, 139, 146, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995.

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập dưới hình thức giấy giao đất, không có ngày, tháng, năm do bà L xuất trình là vô hiệu.

Giao cho bà Nguyễn Thị L được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 333, tờ bản đồ số 04, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 282m^2 tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Ninh nhưng phải có nghĩa vụ trích trả 80% giá trị thửa đất cho vợ và các con của ông T (bà T anh T, chị H, anh T) số tiền là 422.184.000đ (Bốn trăm hai mươi hai triệu một trăm tám tư nghìn đồng).

Sau khi đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho vợ, các con ông Th, bà L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về tiền án phí, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/9/2020 bà L kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, bà L đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với bà L và anh Đ vì tại thời điểm chuyển nhượng đó ông T có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Nguồn gốc thửa đất là của

ông T được thừa kế nên ông có toàn quyền quyết định. Về hình thức hợp đồng không tuân thủ các quy định của pháp luật là do nhận thức pháp luật, tuy nhiên hiện nay bà L đã xây dựng công trình trên đất và cho các con ở, khi bà xây dựng, gia đình bà T biết cũng không có ý kiến gì. Nay do có biến động về giá đất nên phía nguyên đơn mới khởi kiện. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Vì cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách tham gia tố tụng của bị đơn; Đưa thiếu người tham gia tố tụng; Không áp dụng thời hiệu cho bị đơn; Không xem xét số tiền bà L đã đưa cho ông T, bà T

Bà L không tham gia tranh luận.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đề nghị HĐXX giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án là đảm bảo theo đúng trình tự thủ tục tố tụng luật định. Về nội dung, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, xử sửa bản án sơ thẩm số 15/2020/DSST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà L phải trả thửa đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị L là bị đơn, anh Nguyễn Văn Đ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, mặc dù trong giấy ông T viết "gửi các ban lãnh đạo chuyển tên cho anh Nguyễn Văn Đ quản lý" nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà L đều trình bày bà là người trực tiếp giao dịch với ông T, bà trực tiếp trả tiền cho bà T và bà trực tiếp nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, bản án sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H và cụ

Nguyễn Thị C là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T. Do cụ C chết năm 2016 nên Tòa án xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ C là ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị L là chính xác.

Về nội dung: Ông T được bố mẹ chia cho thửa đất số 333, tờ bản đồ số 04 diện tích 282m2 tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Ngày 24/12/1998, Ủy ban nhân dân huyện Tiên Du cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T. Do gia đình ông T sống tại C, tỉnh Quảng Ninh nên toàn bộ nhà đất do cụ C quản lý sử dụng, sau đó gia đình bà L sinh sống trên thửa đất này. Đến năm 2008, ông T nghỉ hưu trở về quê sinh sống nên đã yêu cầu gia đình bà L trả lại đất cho gia đình ông. Lúc này gia đình bà L cho rằng thửa đất số 333 mà bà đang quản lý sử dụng là do bà nhận chuyển nhượng của ông T, bà T với giá 4.000.000đ. Do hai bên không tự giải quyết tranh chấp được nên đến ngày 07/01/2013 ông T đã làm đơn khởi kiện tới Tòa án yêu cầu gia đình bà L phải trả lại thửa đất cho ông. Ngày 12/8/2013, ông T chết, ngày 22/5/2015 và những lần làm việc sau những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L, anh Đ vô hiệu và buộc bà L phải trả lại thửa đất trên. Do gia đình bà L đã xây dựng các công trình trên đất của ông T nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T yêu cầu trả đất nhưng tính bằng tiền theo kết quả định giá. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu hủy bỏ toàn bộ bản án số 15/DSST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T vào năm 2002 là có thực.

Trong vụ án này cấp sơ thẩm chỉ xác định mối quan hệ "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là không chính xác. Cấp sơ thẩm phải xác định vụ án này có hai quan hệ pháp luật hoàn toàn khác nhau đó là quan hệ "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Thực tế trong phần quyết định của bản án sơ thẩm đã giải quyết cả hai mối quan hệ pháp luật đó là "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu" và "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất" và có tính đến công sức gìn giữ, tân tạo thửa đất của bà L. Cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ và xác định những người tham gia tố tụng đúng nên không làm thay đổi bản chất của vụ án, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Do vậy cần sửa bản án của tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp, nhưng cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về việc xác định quan hệ pháp luật để giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T cho anh Nguyễn Văn Đ vô hiệu do vi phạm cả về hình thức và nội dung của hợp đồng.

- Về hình thức, với lý do hợp đồng không tuân thủ quy định của pháp luật, không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chưa được đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiên Du; không có thời gian và địa điểm chuyển nhượng hợp đồng; không có bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng.
- Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng không ghi rõ đối tượng chuyển nhượng là thửa đất nào, không có diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất; chủ thể thực hiện việc chuyển nhượng chỉ có ông T ký trong khi đất cấp cho hộ gia đình ông T. Trong hợp đồng không thể hiện ý chí của bà T nên không đảm bảo về quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình do vậy vi phạm điều cấm của pháp luật.

Như vậy việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L và anh Đ là không đúng quy định của pháp luật nên bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và anh Đ vô hiệu là có căn cứ.

Khi hợp đồng bị vô hiệu thì Tòa án phải giải quyết về hậu quả của hợp đồng. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích rõ hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho các bên đương sự nhưng các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét giải quyết là có căn cứ.

Về diện tích đất có sự chênh lệch giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ địa chính và biên bản xem xét hiện trạng thực tế là do có sự biến động do thời gian, lịch sử. Các đương sự đều nhất trí về sự khác biệt về số diện tích, số thửa do từng thời kỳ và không có thắc mắc gì. Về diện tích tranh chấp các bên đều thống nhất đề nghị Tòa án tính theo diện tích mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ đã đo là 251,3m2 là phù hợp với thực tế sử dụng.

Do bị đơn đã xây dựng nhiều công trình kiên cố trên đất nên bên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả bằng giá trị thửa đất là phù hợp.

Do bà L đã trực tiếp quản lý, tân tạo và duy trì, sử dụng thửa đất trên từ năm 2002 cho đến nay và là người đóng thuế sử dụng đất. Bà cùng các con xây dựng nhà ở kiên cố trên thửa đất đó, do vậy cần xem xét trích trả một phần công sức duy trì, tân tạo của bà L đối với thửa đất. Bên nguyên đơn cũng nhất trí trích trả bị đơn công sức duy trì, tân tạo đất trong thời gian qua. Như vậy, cấp sơ thẩm xem xét trích trả bà L phần công sức quản lý, tân tạo và duy trì và đóng thuế sử dụng đất nhiều năm qua tương đương 20% giá trị thửa đất là phù hợp với pháp luật.

Đối với số tiền 4.000.000đ, bà Liệu trình bày đã trả trực tiếp cho bà T để mua thửa đất trên, bà T không thừa nhận việc này. Bà L cũng không xuất trình được chứng cứ gì chứng minh cho nội dung này nên cấp sơ thẩm không chấp nhận cho bị đơn là phù hợp với pháp luật.

Đối với việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ và trả lại tiền án phí cho bị đơn là phù hợp với pháp luật.

Tuy nhiên trong bản án sơ thẩm quyết định giao cho bà L được tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 333 phải có nghĩa vụ trích trả 80% giá trị thửa đất cho vợ và các con của ông T với số tiền là 422.184.000đ nhưng đã không buộc bà L phải chịu lãi xuất nếu chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự là thiếu sót.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bên khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và án phí đối với giá trị đất phải trích trả bên khởi kiện. Tuy nhiên bà L đã 65 tuổi, bà Tâm đã 61 tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi 2009 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì bà L, bà T được miễn tiền án phí DSST khi có đơn theo quy định tại Điều 14; 48 Nghị quyết 326 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho bà L là thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay, bà L và bà T đều có ý kiến xin miễn giảm tiền án phí, xét yêu cầu này là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà L là không có căn cứ pháp luật.

Xét yêu cầu của Luật sư cụ thể như sau:

Thứ nhất: Tòa án xác định sai tư cách người tham gia tố tụng của bị đơn là không có căn cứ. Vì bà L là người đứng ra giao dịch, trực tiếp trả tiền, việc đứng tên anh Đ mục đích để sau này cho anh Đ đứng tên sử dụng.

Thứ hai: Tòa án đưa thiếu người tham gia tố tụng: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L. Ông T và bà N không liên quan gì trong quan hệ tranh chấp này là chính xác vì các ông bà là người thừa kế của cụ N nhưng cụ N lại chết trước ông T nên Tòa án không đưa họ là người liên quan là đúng.

Thứ ba: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm bà L và anh Đ chưa bao giờ yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu. Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng này không có ngày tháng năm nên không có cơ sở để áp dụng thời hiệu là có căn cứ.

Thứ tư: Tòa án nhân dân huyện Tiên Du không xem xét, đánh giá đầy đủ chứng cứ về số tiền bà L giao cho bà T, ông T. Bản thân ông T khai là ông không bao giờ chuyển nhượng thửa đất và nhận tiền của bà L, bà T cũng khai là không nhận tiền của bà L. Mặt khác bà L không có chứng cứ gì chứng minh việc bà giao

tiền cho vợ chồng bà T. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận việc bà L đã giao tiền.

Xét thấy những thiếu sót của bản án sơ thẩm có thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Sửa bản án sơ thẩm, xử:

Căn cứ các Điều 131, 133, 136, 139, 146, 705, 707, 708, 264 Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 148, 157, 165, 217, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập dưới hình thức giấy giao đất, không có ngày, tháng, năm do bà L xuất trình là vô hiệu.

Giao cho bà Nguyễn Thị L được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 333, tờ bản đồ số 04, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 282m^2 tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Ninh nhưng phải có nghĩa vụ trích trả 80% giá trị thửa đất cho vợ và các con của ông T (bà T, anh T, chị H, anh T) số tiền là 422.184.000đ (Bốn trăm hai mươi hai triệu một trăm tám tư nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho vợ, các con ông T, bà L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Hoàn trả bà L số tiền tạm ứng án phí là 4.320.000đ theo biên lai thu số AA/2012/01557 ngày 24/5/2013; 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số: AA/2015/0000506 ngày 02/10/2018; 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số: AA/2019/0002548 ngày 29/9/2020 đều tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du.

Bà Ngô Thị T không phải chịu tiền án phí DSST.

Anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H phải chịu 3.958.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T (do anh Tiến đại diện nhận) số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.320.000đ tại biên lai thu số BN/2010/000485 ngày 30/1/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du.

Trả lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo của các đương sự đã nộp cụ thể: Bà Ngô Thị T số tiền 200.000đ theo biên lai thu số: AA/2012/02178 ngày 23/12/2015. Trả anh Nguyễn Văn T số tiền 200.000đ đã nộp theo biên lai thu số: AA/2012/02182 ngày 26/12/2015. Trả anh Nguyễn Văn T 200.000đ theo biên lai thu số: AA/2012/02183 ngày 28/12/2015. Trả chị Nguyễn Thị H 200.000đ theo biên lai thu số: AA/2012/02181 ngày 28/12/2015; Trả cho ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Cải số tiền 200.000đ của cụ C đã nộp theo biên lai thu số: AA/2012/02180 ngày 28/12/2015. Trả anh Nguyễn Văn Đ 300.000đ theo biên lai thu số: AA/2015/0000505 ngày 02/10/2018 đều tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản đã nộp ngày 24/5/2013 là 3.000.000đ. nộp ngày 08/5/2017 là 4.020.000đ. ngày 16/5/2018 là 5.950.000đ và 10.000.000đ đã nộp vào ngày 13/11/2019. Bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá ngày 01/9/2015 là 5.000.000đ. (Xác định các bên đã nộp đủ các khoản tiền này)

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

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

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

Lương Đức Năm **Nguyễn Tuyết Mai** **Trần Văn Chinh**