

Bản án số: 22/2020/DS - PT

Ngày: 16/9/2020

V/v: Yêu cầu tuyên bố HĐ vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bạch Thị Hồng Hoa
Các thẩm phán: Bà Lý Thị Đoàn
Ông Vũ Văn Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên toà: ông Vũ Quốc Hùng - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 16/9/2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2020/TLPT-DS ngày 13/7/2020 về việc Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2020/QĐ – PT ngày 29/7/2020 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lương Thị N; sinh năm 1938; Người đại diện theo ủy quyền: Chị Dương Thị H, sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: Tiểu khu Liên Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- **Bị đơn:** Bà Vũ Thị S, sinh năm 1949; địa chỉ: Tổ 2, thôn Năm Lu, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Anh Lê Thanh C, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tiểu khu Liên Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

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

+ Anh Dương Văn C, sinh năm 1963; chị Dương Thị L , sinh năm 1967; chị Dương Thị H, sinh năm 1971; anh Dương Văn Nam, sinh năm 1975.

Người đại diện theo ủy quyền cho anh C, chị L , anh Nam là anh Phạm Văn N .

Cùng địa chỉ: Tiểu khu Liên Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

+ Ông Nguyễn Văn S; địa chỉ: Tổ 2, thôn Năm Lu, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Ủy quyền toàn bộ cho bà Vũ Thị S.

- **Người kháng cáo:** Bà Lương Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 11/7/2018 và các đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn bà Lương Thị N trình bày:

Từ năm 1978 bà Lương Thị N và chồng là Dương Văn Thọ được nông trường chè Cửu Long, huyện Lương Sơn giao sử dụng một mảnh đất tại tiểu khu Liên Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn. Năm 1984 vợ chồng bà thống nhất chia đất cho các con mỗi người một suất, đến năm 1998 thì việc chia đất được thực hiện. Ba người con trai anh Dương Văn C, Dương Văn Nam, Dương Văn Sơn mỗi người 5m mặt đường quốc lộ 6A, sâu vào 45 m, tiếp theo là chị Dương Thị H 4,2m mặt đường, chị Dương Thị Lương 4,5m, tất cả đều sâu vào 45m và để lại 5m mặt đường là tài S chung của gia đình, khi nào gia đình gặp khó khăn thì bán để lấy tiền chi tiêu. Năm 2001 do hoàn C gia đình khó khăn (khi đó ông Dương Văn Thọ đã chết), nên bà và anh Dương Văn Nam đã đứng tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5m mặt đường, dài 45m cho bà Vũ Thị S và ông Nguyễn Văn S, trú tại tiểu khu Liên Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình; giá thực tế là 35.000.000 đồng, trong giấy chuyển nhượng chỉ ghi 15.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà S, ông S là hoàn toàn tự nguyện nhưng không làm thủ tục theo quy định của pháp luật, không có xác nhận của UBND thị trấn Lương Sơn mà chỉ có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của ông Hoàng Văn C là tiểu khu trưởng tiểu khu Liên Sơn lúc đó. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà N chi tiêu phục vụ cuộc sống gia đình hết. Đến năm 2016 thì bà S gọi bà ra để xác định lại ranh giới thửa đất đã chuyển nhượng để bàn giao đất cho anh Lê Thanh C thì phát sinh tranh chấp. Bà N chỉ đồng ý giao cho anh C 05m đất mặt đường, chiều dài thửa đất 45m tính từ mép đường nhựa.

Bà Lương Thị N cho rằng việc bà chuyển nhượng QSD đất cho bà S và ông S không công chứng, chứng thực; Đất thuộc quyền sở hữu chung của gia đình nhưng khi chuyển nhượng không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Trước khi chuyển nhượng cho bà S, ông S, gia đình bà đã thỏa thuận cho anh Dương Văn C thửa đất này. Vì vậy bà đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và bà Vũ Thị S, ông Nguyễn Văn S vô hiệu, đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Vũ Thị S trình bày: Năm 2001 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lương Thị N, lô đất tại tiểu khu Liên Sơn, huyện Lương Sơn có chiều rộng 5m tiếp giáp mặt đường quốc lộ 6A dài 45m đã trừ hành lang giao thông 28 m, là đất thổ cư (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng), giá 35.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất hoàn toàn tự nguyện, bà N đã viết giấy chuyển nhượng có chữ kí của bà N và đại diện gia đình là con trai bà N anh Dương Văn Nam ký, có xác nhận của ông Hoàng Văn C là trưởng tiểu khu Liên Sơn, thị trấn Lương Sơn. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do không có nhu cầu sử dụng nên tháng 12/2001 bà đã

chuyển nhượng lại cho anh Lê Thanh C. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng xác định rõ diện tích đất là 05m mặt đường Quốc lộ 6A, chiều dài đã trừ hành lang giao thông là 45m, phía Tây giáp đất nhà anh Đạt, phía Bắc giáp nhà anh Ngân - Ngọc; phía Đông giáp nhà bà N, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 15.000.000 đồng nhưng thực tế trả tiền là 43.000.000 đồng; hợp đồng có chữ ký của các bên, có xác nhận của ông Hoàng Văn C tiểu khu trưởng tiểu khu Liên Sơn và xác nhận của UBND thị trấn Lương Sơn. Sau khi nhận chuyển nhượng đất anh C đã sử dụng ổn định và tiến hành san lấp, cải tạo mặt bằng không ai cản trở. Đến năm 2016 do quá trình san lấp, cải tạo mặt bằng làm mất mốc giới thửa đất, anh C đề nghị bà và bà N đến xác định lại vị trí mốc giới thửa đất. Từ thời điểm này bà N cho rằng bà chỉ chuyển nhượng cho bà S 5m mặt đường, chiều dài là 45m tính từ mép đường nhựa và chỉ đồng ý giao cho anh C diện tích đất như trên, dẫn đến giữa anh C và bà N xảy ra tranh chấp. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và bàn giao mặt bằng. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Thanh C.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lê Thanh C trình bày: tháng 12/2001 anh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S và bà Vũ Thị S một lô đất tại Tiểu khu Liên Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, lô đất tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 6A có chiều rộng 5m, dài 45m (hết đất) đã trừ hành lang giao thông. Giá chuyển nhượng thực tế là 43.000.000 triệu đồng. Hai bên lập hợp đồng viết bằng tay có xác nhận của ông Tiểu khu trưởng và chứng thực của ủy ban thị trấn Lương Sơn. Nguồn gốc đất là do bà S nhận chuyển nhượng của bà Lương Thị N. Khi nhận mua đất trồng sâu hơn mặt đường khoảng 4-5m. Đến cuối năm 2010 anh thuê anh Hiệu ở tiểu khu Liên Sơn đổ đất cải tạo mặt bằng diện tích đất trên với số tiền khoảng 20.000.000 đồng, thời điểm đó có các nhà liền kề thửa đất cũng thuê anh Hiệu đổ đất trong đó có anh Nghiệp là con rể bà N. Trong suốt thời gian sử dụng từ năm 2001, cũng như quá trình san lấp, cải tạo mặt bằng cho đến năm 2015 bà N và các thành viên trong gia đình bà N không ai có ý kiến gì. Đến năm 2015, do quá trình sử dụng và cải tạo đất làm lấp hết mốc giới nên gia đình anh C và gia đình bà N gồm bà N, anh C, anh Nam, anh Nghiệp, chị H đã tiến hành đo lại đất để xác định ranh giới. Khi xác định lại gia đình Bà N chỉ thống nhất chiều rộng diện tích đất là 5m mặt đường, còn chiều dài 45m sau khi trừ hành lang giao thông 18m chứ không phải trừ 28m nên bà N đã giữ lại 10m đất phía sau không bàn giao cho anh, sau một thời gian bà N lại tiếp tục xây tường bao ngăn thửa đất lên lên 11m như hiện nay có bức tường xây ngang thửa đất. Từ khi mua đất anh C đóng thuế, đã được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, đất có sổ lô sổ thửa và có tên trong sổ mục kê.

Anh C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì yêu cầu này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền sử dụng đất của anh. Anh C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh và bà S là hợp pháp, anh có quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất 5m mặt đường, sâu 45m đã trừ hành lang giao thông như hợp đồng đã ký kết với vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Vũ

Thị S. Buộc bà N phải tháo dỡ bức tường ngăn ngang thửa đất, thu dọn cây cối trồng trái phép trên đất, trả lại toàn bộ diện tích đất.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn Nam trình bày: năm 2001 do hoàn C gia đình gặp nhiều khó khăn nên anh và bà Lương Thị N đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị S diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được bà Lương Thị N chi tiêu phục vụ cuộc sống gia đình. Việc bà Vũ Thị S và anh Lê Thanh C chuyển nhượng đất thời gian nào anh không biết. Thời điểm năm 2001 hộ khẩu gia đình anh gồm mẹ anh, anh C, hai con anh C và anh do mẹ anh là chủ hộ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn C trình bày: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Xác nhận mẹ anh là bà Dương Thị N chỉ bán cho bà Vũ Thị S lô đất có chiều rộng mặt đường là 5m và chiều sâu là 45m tính từ mép đường, do đó bà S chỉ có quyền sử dụng hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong phạm vi đó. Nếu anh C đồng ý với diện tích đất chuyển nhượng trên thì anh đồng ý bán nhưng nếu anh C không đồng ý thì đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà S vô hiệu.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị N và chị Dương Thị H trình bày: Thống nhất như lời khai của anh C, diện tích đất bà N chuyển nhượng cho bà S là gia đình đã thống nhất cho anh C. Cho đến khi anh C đến xây dựng thì các chị mới biết mẹ và em Nam đã bán diện tích đất trên cho bà S. Các chị đồng ý như ý kiến của bà N khởi kiện đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S vô hiệu.

- Lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn S – chồng bà Vũ Thị S: Nhất trí với toàn bộ lời khai của bà S

- Lời khai chị Hà Bích Thủy (vợ anh C): Thống nhất như lời khai của anh Lê Thanh C, chị đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng.

* Lời khai người làm chứng và kết quả xác minh:

- Anh Tạ Duy Hiệu, anh Hoàng Văn Siền đều xác nhận vào khoảng năm 2010 anh Lê Thanh C có thuê đồ đất, san lấp mặt bằng diện tích đất ở tiểu khu Liên Sơn có chiều rộng khoảng 5m, dài khoảng 70m. Trong suốt thời gian đồ đất không có ai cản trở, thời điểm đó một số gia đình bên cạnh đất nhà anh C cũng tiến hành đồ đất trong đó có vợ chồng chị H anh Nghiệp là con gái và con rể bà Lương Thị N.

- Lời khai anh Phạm Văn Nghiệp: Không biết việc bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị S. Đến năm 2015 khi bà S và anh C đến đồ đất thì anh mới biết, khoảng cuối năm 2014 anh C có thuê người đồ đất cải tạo mặt bằng, thì anh cũng cùng thuê đồ đất ở nhà anh.

- Lời trình bày của ông Hoàng Văn C là tiểu khu trưởng tiểu khu Liên Sơn vào năm 2001 đã xác nhận việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà

Lương Thị N và bà Vũ Thị S là hoàn toàn tự nguyện và ông là người đã ký xác nhận, thời điểm bà N chuyển nhượng đất cho bà Vũ Thị S các thành viên trong gia đình bà đều biết. Ông cũng là người ký xác nhận việc bà Vũ Thị S chuyển nhượng cho anh Lê Thanh C và hợp đồng đã được chứng thực tại ủy ban nhân dân thị trấn Lương Sơn.

- Lời trình bày của ông Nguyễn Đức Tùng tiểu khu trưởng cũng xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị N và bà Vũ Thị S; giữa bà Vũ Thị S và anh Lê Thanh C trong khoảng thời gian năm 2001 là có thật. Từ năm 2001 đến nay anh C là người trực tiếp sử dụng.

- Xác minh tại UBND thị trấn Lương Sơn đã xác định: Năm 2001 giữa bà Lương Thị N và Bà Vũ Thị S có chuyển nhượng cho nhau diện tích đất 5m mặt đường quốc lộ 6A, sâu 45m nhưng không có xác nhận của UBND thị trấn Lương Sơn. Sau đó bà Vũ Thị S tiếp tục chuyển nhượng cho anh Lê Thanh C diện tích đất trên, hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND thị trấn xác nhận. Quá trình sử dụng đất anh C đã tiến hành kê khai quyền sử dụng đất nhưng do đất có tranh chấp nên dừng việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất trên hiện có tên trong sổ mục kê của thị trấn và trên bản đồ có số thửa là 153, tờ bản đồ 57, diện tích sử dụng là 257,6m², đã trừ hành lang giao thông theo Quyết định số 2399/QĐ-UBND, ngày 30/11/2009 Quyết định phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lương Sơn. Về nguồn gốc đất, trước đây đất do nông trường Cửu Long quản lý và đến năm 2014 UBND tỉnh thu hồi, giao cho UBND huyện quản lý, quy hoạch khu dân cư.

Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2020, kết quả đo đạc đã xác định: diện tích đất tranh chấp có vị trí phía Nam tiếp giáp mặt đường QL6A có chiều rộng 4,98m, phía Đông Bắc tiếp giáp với đất nhà anh Nguyễn Chí Hoàng có chiều dài 54,2m (đã trừ 18m HLGT), phía Tây tiếp giáp với đất nhà anh Bùi Tất Đạt có chiều dài 53,78m (đã trừ 18m hành lang giao thông), phía bắc tiếp giáp với nhà bà Nguyễn Thị Tiên (rộng 4,92m), tọa lạc tại tiểu khu Liên Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về tài S trên đất đang tranh chấp: đất đã được san lấp cao bằng mặt đường quốc lộ 6A tính từ vị trí trừ hành lang giao thông vào là 32,49m; diện tích đất còn lại phía sau thửa đất đã được san lấp nhưng chưa bằng với mặt đường Quốc lộ 6A; tài S trên đất có 02 khóm tre khoảng 60 cây, có bức tường ngăn cách giữa thửa đất rộng khoảng 4m, cao 1,2m tính từ móng, xây bằng gạch bloch (Bức tường do gia đình bà N xây), phía cuối thửa đất có 02 đoạn tường bao chiều dài mỗi đoạn là 15,5m được xây để ngăn ranh giới với thửa đất nhà anh Bùi Tất Đạt và đất nhà bà Lương Thị N, chiều cao tính từ móng là 1,5m được xây bằng gạch bloch (do anh C xây). Từ vị trí mép đường nhựa vào khoảng 18m đã được chôn cọc bê tông và vây lưới B40 quanh diện tích đất (do anh C xây dựng).

Thẩm định việc san lấp cải tạo mặt bằng đối với thửa đất: từ vị trí mép đường nhựa đến vị trí có tường bao ngăn thửa đất đã được san lấp bằng với đường Quốc lộ 6A, khối lượng đất đổ vào để san lấp là 693m³, phía cuối thửa đất từ vị trí tường bao ngăn thửa đất đến vị trí tiếp giáp đất nhà bà Tiên cũng được đổ đất, cải tạo mặt bằng với chiều cao khoảng 1,5m chiều dài khoảng 19m, khối lượng đổ đất ước tính khoảng 110m³.

Biên bản định giá tài S ngày 10/01/2020 và kết luận định giá tài S:

Về đất: 01 thửa đất số 153, tờ bản đồ số 57 (nay là thửa số 181, tờ số F48-116-123-đ) diện tích 267m² có giá là 1.089.555.000 đồng.

Về cây cối là 60 cây tre là 1.140.000 đồng.

Về nhà cửa, vật kiến trúc: tường bao 1 dài 4m, cao 1,2 m tính cả móng là 748.000 đồng, tường bao 2 dài 15,5m, cao 1,5m tính cả móng là 3.459.000đồng. San nền cả phần trong và ngoài thửa đất 803m³ là 20.000.000đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài S trên đất là 1.114.902.000đồng.

Tại bản án số 03/2020/DS-ST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn đã quyết định: **Tuyên xử:** Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị N và bà Vũ Thị S vô hiệu. Buộc bà Lương Thị N phải tháo dỡ bức tường nằm ngang thửa đất, và di dời toàn bộ tài S cây cối hoa màu, vật kiến trúc trên đất, trả lại mặt bằng diện tích đất cho anh Lê Thanh C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2001 giữa bà Lương Thị N, anh Dương Văn Nam với bà Vũ Thị S là hợp pháp;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2001 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Vũ Thị S với anh Lê Thanh C là hợp pháp.

Anh Lê Thanh C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tại thửa số 181, tờ bản đồ F48, 116 – 123đ (trước đây là thửa 153, tờ bản đồ 57) diện tích đo đạc thực tế là 266,7m² đã trừ hành lang giao thông theo quy định. Đất có tứ cận cụ thể: chiều rộng cạnh phía trước là 4,98m, phía sau là 4,92m. Đất có tứ cận như sau: phía Đông Bắc tiếp giáp với đất nhà anh Nguyễn Chí Hoàng có chiều dài 54,2m, phía Tây tiếp giáp với đất nhà anh Bùi Tất Đạt có chiều dài 53,78m, phía Nam tiếp giáp mặt đường QL6A có chiều rộng 4,98m, phía Bắc tiếp giáp với nhà bà Nguyễn Thị Tiến có chiều rộng 4,92m, tọa lạc tại tiểu khu Liên Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. (kèm theo Trích đo thửa đất CLBĐĐC số:13-2020). Anh Lê Thanh C cần phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước theo quy định để làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/6/2020 bà Lương Thị N kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2001 giữa bà Lương Thị N, Dương Văn Nam và bà Vũ Thị S cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2001 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Vũ Thị S và anh Lê Thanh C vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N giữ nguyên nội dung kháng cáo. Trình bày căn cứ kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và bà S ngày 11/10/2001 do bà và anh Nam tự bán cho bà S, ông S thửa đất là tài S chung của bà và các con. Khi bán bà không bàn với các con của bà là Anh C, chị Lương, chị H, các anh chị này không ký hợp đồng chuyển nhượng. Vi phạm chủ thể nên

không phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Hợp đồng không công chứng, chứng thực, vi phạm về hình thức. Toàn bộ số tiền bán đất không chi tiêu chung cho gia đình; Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi từ mép đường, do đó anh C chỉ được sử dụng diện tích đất có chiều dài 45m tính từ mép đường. Hợp đồng chuyển nhượng có sửa chữa, nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành giám định chữ viết trong hợp đồng tại Bộ Công an; Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ và con anh Sơn vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi liên quan đến vụ án là vi phạm tố tụng (hiện nay anh Sơn đã chết).

Đại diện VKSND tỉnh Hòa Bình phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, thẩm phán chủ tọa phiên tòa và những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm. Kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ;

1. Về tố tụng: Bà Lương Thị N khởi kiện đề nghị Tòa xem xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng bà Vũ Thị S, ông Nguyễn Văn S tại: Tiểu khu Liên Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình vô hiệu. Đây là vụ kiện tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND cấp huyện.

Ngày 29/5/2020 Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn xét xử vụ án. Ngày 10/6/2020 Bà Lương Thị N kháng cáo. Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định được chấp nhận.

2. Về nội dung:

Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị N, anh Dương Văn Nam với bà Vũ Thị S, ông Nguyễn Văn S; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S, ông S với ông Lê Thanh C:

Vợ chồng bà Lương Thị N và ông Dương Văn Thọ được nông trường Cửu Long, huyện Lương Sơn tỉnh Hòa Bình giao cho quản lý, sử dụng một thửa đất từ năm 1978, không nhớ diện tích cụ thể. Bà N, ông Thọ có 05 người con là: Dương Văn C, Dương Văn Nam, Dương Văn Sơn, Dương Thị H, Dương Thị Lương. Năm 1984, ông bà thống nhất chia cho các con mỗi người một xuất đất. Năm 1985 ông Thọ chết. Năm 1998 thì việc chia đất được thực hiện. Anh C, anh Nam, anh Sơn mỗi người 05m mặt đường, dài 45m; Chị H 4,2m, chị Lương 4,5m dài 45m; Để lại 05m mặt đường là tài S chung của gia đình, khi nào khó khăn thì bán chi tiêu.

Ngày 11/10/2001 bà Lương Thị N và anh Dương Văn Nam ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất chung của gia đình cho bà Vũ Thị S và ông Nguyễn Văn S với giá là 35.000.000đ. Đến ngày 02/12/2001 bà S, ông S chuyển nhượng thửa đất đó cho anh Lê Thanh C giá 44.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng

anh C là người sử dụng đất, nộp thuế cho nhà nước, san lấp, cải tạo mặt bằng thửa đất vì phía sau thửa đất trũng hơn so với mặt đường 4 đến 5 m. Anh Lê Thanh C tiến hành kê khai, có tên trong sổ mục kê của UBND thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn. Là thửa 153, tờ bản đồ số 57, diện tích 257,6m².

Bà N khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, anh Nam với bà S, ông S vô hiệu do vi phạm về hình thức và chủ thể ký kết; xét:

Thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự nêu trên ký kết ngày 11/10/2001 hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không ai hạn chế năng lực hành vi dân sự. Các bên đã giao nhận đủ toàn bộ số tiền theo thỏa thuận 35.000.000đ. Theo quy định tại Điều 690, 691, 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự 1995; Mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 nếu các bên thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ thanh toán trong giao dịch thì Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng đó, các bên không phải công chứng, chứng thực. Do đó cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp là có căn cứ.

Thứ hai: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bà Lương Thị N và con trai là anh Dương Văn Nam ký, không có chữ ký của anh C, chị H và chị Lương. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/10/2001 ghi rõ: Do hoàn C gia đình khó khăn – tôi đồng ý chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất này cho ông bà S, S; bà N thừa nhận số tiền chuyển nhượng sử dụng vào việc chi tiêu cho gia đình. Gia đình bà N thời điểm chuyển nhượng đất, theo kết quả xác minh thì trong hộ khẩu của gia đình bà N có bà N là chủ hộ, các thành viên là anh Nam, anh C, hai con của anh C. Chị Lương lấy chồng và làm nhà ở riêng trên diện tích đất được bố mẹ cho. Hơn nữa từ thời điểm tháng 12/2001 anh Lê Thanh C đã cải tạo, san lấp mặt bằng trong một thời gian dài, không ai có ý kiến gì. Như vậy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các chữ ký của các thành viên trong gia đình bà N nhưng những người này đều biết, toàn bộ số tiền chuyển nhượng được chi tiêu chung cho gia đình. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, anh Nam với ông bà S, S không vô hiệu về chủ thể như ý kiến của nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu xem xét việc chuyển nhượng chỉ có 5m mặt đường dài 45m tính từ mép đường, nên phải trừ cho gia đình bà N 10m dài phía sau của thửa đất. Căn cứ vào đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2001 giữa bà N, anh Nam và bà S, ông S ghi cụ thể: “ 5 m đất mặt đường, chạy dài 45m vào trong – đất thổ cư”; không thỏa thuận tính từ mép đường như ý kiến của bà N trình bày. Thỏa thuận chia đất của các thành viên trong hộ gia đình bà N đều thống nhất mỗi thành viên bao nhiêu mét mặt đường, chạy dài 45m, không thỏa thuận trừ 10 m dài phía sau của thửa đất để cho người nào được quyền sử dụng. Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, anh Nam và bà S, ông S không vô hiệu. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa bà S, ông S với anh C không vô hiệu. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đất trên vô hiệu và kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì hợp đồng vô hiệu nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, không có căn cứ chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về kháng cáo đề nghị giám định chữ viết tại Bộ công an để xác định chữ bị sửa trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, anh Nam với bà S, ông S: Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn không có yêu cầu này. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2001 quy định hành lang giao thông là 28m và trong hợp đồng ghi rõ chuyển nhượng đất thổ cư; Bà N và các con của bà N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên cấp sơ thẩm chỉ xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng là đúng yêu cầu khởi kiện. Không đề nghị xem xét giải quyết về diện tích đất đã chuyển nhượng nên không cần thiết phải giám định việc tẩy xóa chữ viết trong hợp đồng.

Về ý kiến của nguyên đơn nêu tại phiên tòa phúc thẩm: Cấp sơ thẩm không đưa vợ con anh Sơn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Xét quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm nguyên đơn và những người liên quan đứng về phía nguyên đơn không đề nghị đưa vợ con anh Sơn vào tham gia tố tụng. Việc đưa vợ con anh Sơn vào tham gia tố tụng cũng không thay đổi bản chất vụ việc, do đó không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Về án phí: Bà Lương Thị N là người cao tuổi, được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 BLTTDS; Điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Lương Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn. Cụ thể:

Căn cứ khoản 3, 14 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39; điều 147; điều 157; điều 165; điều 228; điều 271 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 131 và các điều 691, điều 705, điều 706, điều 707, điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 116, điều 117, khoản 2 điều 129, điều 429 điều 500, điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015; điều 3, điều 30, điều 73 luật đất đai năm 1993; điều 50, điều 136 Luật đất đai năm 2003; điều 166, điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị N và bà Vũ Thị S vô hiệu. Buộc bà Lương Thị N phải tháo dỡ bức tường

nằm ngang thửa đất, và di dời toàn bộ tài S cây cối hoa màu, vật kiến trúc trên đất, trả lại mặt bằng diện tích đất cho anh Lê Thanh C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2001 giữa bà Lương Thị N, anh Dương Văn Nam với bà Vũ Thị S là hợp pháp;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2001 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Vũ Thị S với anh Lê Thanh C là hợp pháp.

Anh Lê Thanh C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tại thửa số 181, tờ bản đồ F48, 116 – 123đ (trước đây là thửa 153, tờ bản đồ 57) diện tích đo đạc thực tế là 266,7m² đã trừ hành lang giao thông theo quy định. Đất có tứ cận cụ thể: chiều rộng cạnh phía trước là 4,98m, phía sau là 4,92m. Đất có tứ cận như sau: phía Đông Bắc tiếp giáp với đất nhà anh Nguyễn Chí Hoàng có chiều dài 54,2m, phía Tây tiếp giáp với đất nhà anh Bùi Tất Đạt có chiều dài 53,78m, phía Nam tiếp giáp mặt đường QL6A có chiều rộng 4,98m, phía Bắc tiếp giáp với nhà bà Nguyễn Thị Tiên có chiều rộng 4,92m, tọa lạc tại tiểu khu Liên Sơn, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. (kèm theo Trích đo thửa đất CLBĐĐC số:13-2020). Anh Lê Thanh C cần phải thực hiện đầy đủ mọi nghĩa vụ với nhà nước theo quy định để làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Bà Lương Thị N được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Hoà Bình
- TAND huyện Lương Sơn
- THA huyện Lương Sơn
- Các Đương Sự
- Lưu

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bạch Thị Hồng Hoa