

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 148/2025/DS - PT
Ngày: 29/8/2025
V/v: Tranh chấp
HĐCNQSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Phương - Ông Hoàng Văn Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:

Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2025/TLPT- DS ngày 03/6/2025 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS- ST ngày 15/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình (nay là Tòa án Khu vực 1), tỉnh Thái Nguyên bị ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị T10 là bị đơn kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Xóm N, xã D, huyện P (nay là xã K), Thái Nguyên; ĐKKHKT: Tổ 11, KP3, phường T, thành phố B (nay là Tổ A, khu phố C, phường L), tỉnh Đồng Nai (*vắng mặt*);

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1981; Địa chỉ: SN A, phố Đ, tổ C, phường P, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*);

Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1986 và bà Muộn Ánh H8, sinh năm 1988 (*có đơn từ chối nhận ủy quyền tại cấp phúc thẩm*)

Bị đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị T10, sinh năm 1971; Cùng địa chỉ: Xóm N, xã D, thành phố T (nay là xóm N, xã K), tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*);

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Phạm Ngọc A1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ B, Phường P, thành phố T (nay là phường P), tỉnh Thái Nguyên;

Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông T và bà T10: Bà Triệu Thị Thanh H
- Luật sư, thuộc văn phòng L1 - Đoàn luật sư tỉnh T (Bà Ngọc AI và bà H không tham gia tại cấp phúc thẩm);

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1978 (vợ ông T1); Nơi ở hiện nay: Tổ A, KP3, phường T, thành phố B (nay là Tổ A, khu phố C, phường L), tỉnh Đồng Nai (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1961; Địa chỉ: Tổ C, phường P, thành phố T (nay là phường P), tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1962; Địa chỉ: xóm G, xã D, huyện P (nay là xã K), tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ C, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973; Địa chỉ: G, tổ A, KP C, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị S (sinh năm 1965, chết năm 2020)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà S:

+ Anh Dương Huy T4, sinh năm 1998; Địa chỉ: xóm P, xã D, huyện P (nay là xã K), tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt)

+ Chị Hoàng Thị Thu H2, sinh năm 1989; Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố S (nay là xã T), tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt);

+ Anh Hoàng Hoài N1, sinh năm 1985; Địa chỉ: xã N, huyện L (nay là xã T), tỉnh Bắc Giang (có mặt);

Người làm chứng:

- Ông Dương Minh Đ, sinh năm; Địa chỉ: xóm N, xã D, huyện P (nay là xã K), tỉnh Thái Nguyên (có mặt);

- Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1967 (có mặt);

- Ông Nguyễn Hải Đ1, sinh năm 1957 (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1947 (có mặt);

- Ông Dương Minh H3, sinh năm 1953 (có mặt);

Đều trú tại: Xóm N, xã D, huyện P (nay là xã K), tỉnh Thái Nguyên .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giữa bà Nguyễn Thị H4 và ông Dương Văn T, đối với 280m² đất lúa, thuộc thửa 1166b, TBĐ số 3 là vô hiệu. Buộc ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị T10 phải dỡ bỏ toàn bộ công trình đang xây dựng trên thửa đất 1166b, để trả đất cho gia đình ông; bồi thường thiệt hại cho gia đình số tiền 5.000.000VNĐ (Bằng chữ: Năm triệu đồng)/07 năm thửa đất trên không được khai thác, sử dụng.

Căn cứ khởi kiện: Ông là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất 1166b, tờ bản đồ số 3, diện tích 280m², Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại (sau đây gọi

tất là thửa 1166b) đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 782537 ngày 21/3/2014, nguồn gốc đất do nhận thừa kế theo văn bản phân chia tài sản ngày 13/7/2013. Ông có nhờ mẹ đẻ là bà Dương Thị H5 (1937 - 2021) tìm người cho thuê cấy lúa, trả sản hàng năm. Năm 2016, ông về thăm nhà mới biết thửa đất 1166b bị vợ chồng ông Dương Văn T bà Nguyễn Thị T10 lấn chiếm, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng công trình trái phép trên đất trồng lúa nước của ông. Hỏi thăm bà H5 thì được biết, khoảng năm 2013 ông T sang nói thuê để dựng tạm nhà vệ sinh và chỗ đun nấu cho đến khi xây xong nhà ở, công trình phụ, một năm sau vẫn không trả lại đất, gia đình đã đòi nhiều lần nhưng ông T khất lần khất không trả. Ông đã làm đơn gửi lên UBND xã D đề nghị xử phạt vi phạm hành chính với hành vi lấn chiếm đất đai, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái phép nhưng không được chính quyền địa phương quan tâm. Năm 2020, ông tiếp tục làm đơn gửi UBND xã D yêu cầu giải quyết, tại buổi hòa giải ngày 06/04/2021 vợ chồng ông T, bà T10 đã xuất trình một “giấy *quyền chuyển nhượng sử dụng đất*” và nói mẹ ông bà Nguyễn Thị H4 69 tuổi đã bán cho ông Dương Văn T thửa đất 1166b, diện tích 280 m²(trên văn bản ghi 282 m²) cho vợ chồng ông bà từ năm 2006. Kiểm tra nội dung *giấy quyền chuyển nhượng sử dụng đất* do ông T cung cấp, ông phát hiện tên người chuyển nhượng đất không phải tên mẹ ông, chữ viết trên giấy, chữ ký người chuyển nhượng không phải chữ bà H4 trực tiếp viết ra. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như trên.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa ngày đại diện theo ủy quyền của ông Bị Đ2 và bị đơn trình bày: Năm 2006 gia đình T5 mua mảnh đất của bà H4 là hàng xóm của gia đình, ở xóm N, xã D, bà H4 có người con trai tên Nguyễn Văn T1 đi làm M. Do không có chỗ ở, tháng 3/2006 bà H4 sang nhà T6 ở nhờ, lúc này ông C1 đã chết nên bà H4 đã đề nghị gia đình T6 mua thửa đất số 1166b cho bà H4 để lấy tiền làm nhà, với giá là 8.000.000 đồng. Nguồn gốc mảnh đất này là của ông C1 và bà H4 chưa sang tên ai. Khi mua bán T6 có nói với bà H4 là phải có sự đồng ý của các con của bà H4, nhưng bà H4 nói đây là đất của bà H4 không liên quan đến các con, vì vậy gia đình mới mua. Giao dịch chuyển nhượng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Đ3 là họ hàng nhà ông T1; ông Nguyễn Hải Đ1 là trưởng thôn lúc đó, ngoài ra còn có ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn Q1, Nguyễn Văn T7 đứng đây biết được việc mua bán. Cùng năm đó, gia đình T6 làm nhà, anh T1 có về thăm bà H4 có biết nhưng không ý kiến gì. Ngày 10/3/2006 ông T giao nhận tiền cho bà H4, bà H4 ký vào giấy biên nhận tiền, ông Nguyễn Văn Đ3 là người chứng kiến và ông Nguyễn Hải Đ1 là người xây nhà cho bà H4 có ký xác nhận đã nhận tiền từ ông T. Sau đó bà H4 bàn giao đất cho gia đình ông T sử dụng ổn định từ năm 2006 đến năm 2020, anh T1 con trai bà H4 biết nhưng không có ý kiến gì.

Năm 2007 bà đến UBND xã D để hỏi về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, UBND xã D hướng dẫn thủ tục và bảo phải có chữ ký của các con của bà H4, ông

bà có gọi điện cho anh T1 về việc mua bán và bảo anh T1 đưa giấy tờ để làm thủ tục nhưng anh T1 khát lần khát lượt không đưa, vì vậy ông bà chưa làm được chuyển quyền sử dụng. Ông bà khẳng định việc mua bán là đúng sự thật nên không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị X trình bày: Bố bà là ông Nguyễn Văn C1 (1936 - 2004), mẹ bà là Dương Thị H5 (1937- 2021). Bà H5 và ông C1 có 6 người con chung gồm: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị S (1965- 2019), Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn T1. Khi ông C1 chết bà không biết ai là người đi khai tử cho ông C1, khi bà H5 chết thì bà là người đi khai tử cho bà H5. Họ và tên đầy đủ của bà H5 là Dương Thị H5 không phải là Nguyễn Thị H4, bà không biết việc bà H4 bán đất cho ông bà Thăng T8, vì bà H4 không nói chuyện gì với bà. Quá trình bà H4 ở một mình bà là người thường xuyên đến chăm lo cho bà H4 nhưng bà không biết bà H4 xây nhà năm nào và ai là người xây cho. Quá trình bà đi lại thăm nom bà H4, bà có biết việc gia đình bà T8 xây nhà trên thửa đất của gia đình bà, lúc đấy ông C1 đã chết, bà có hỏi bà H4 về việc bà T8 xây nhà trên đất gia đình mình nhưng bà H4 nói không rõ ràng với bà là đổi trác hay chỉ mượn đất, bà có hỏi anh T1 thì anh T1 nói việc của em chị không phải lo. Năm 2013, gia đình bà chia thừa kế, thửa 1166b được chia cho anh T1. Bà xác định ruộng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C1, bà H4 là của Hợp tác xã chia cho ông C1, bà H4, anh T1, chị N. Năm 1979 bà lấy chồng thuộc xóm G, xã D và được Hợp tác xã xóm Giàng chia đất. Việc tranh chấp đất giữa cậu T1 và ông bà T bà không có ý kiến gì vì đất này đã giao cho cậu T1.

Bà Nguyễn Thị D trình bày: Bố bà là cụ Nguyễn Văn C1 (1936-2004), mẹ bà là cụ Dương Thị H5 (1937- 2021), mẹ bà có lấy tên là Nguyễn Thị H4 trong văn bản nào không thì bà không biết. Năm 2004 ông C1 chết không để lại di chúc, bà H4 vào N1 ở với anh T1 nhưng do mâu thuẫn mẹ chồng nàng dâu nên bà H4 quay về quê D – Phú Bình sinh sống. Khi về quê, do không có nhà để ở bà H4 đi ở nhờ các con và hàng xóm. Do không có tiền làm nhà nên bà H4 đã bán đất cho ông bà Thăng T8 (năm 2006) nhưng không bàn bạc với các con trong gia đình, tuy nhiên các anh chị em trong gia đình đều biết. Bà H4 thờ ông C1 tại ngôi nhà bà H4 xây, phía sau nhà của ông bà Thăng T8, khi giỗ ông C1 các con cháu đều về nhà đó để thấp hương, làm giỗ. Khi bà H4 xây nhà thì các anh em họ hàng ở dưới quê xây cho. Bà xác định việc bà H4 bán đất là sai quy định của pháp luật, tuy nhiên đất này là đất của cậu T1 không liên quan đến bà, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Chị Hoàng Thị Thu H2 trình bày: Chị là con bà Nguyễn Thị S và ông Hoàng Trung Đ4, ông bà ngoại chị là ông Nguyễn Văn C1, và bà Dương Thị H5, bố mẹ chị chung sống không hạnh phúc nên năm 1996 đã ly hôn. Khi bố mẹ ly hôn chị ở với mẹ, quá trình ở với mẹ thì chị được biết khoảng năm 2002 ông, bà ngoại chị bán nhà cho ông H6 cùng xóm để vào N ở với cậu T1 nhưng chưa vào thì ông C1 ốm. Sau đó, ông bà lên nhà bác D con gái cả để ở. Năm 2004 ông C1 chết, sau khi

ông C1 chết bà H5 vào miền N ở với cậu T1. Do thời tiết, khí hậu trong Nam không hợp nên bà đã về xóm cũ (D) để ở, khi bà quay về nhà đã bán không có chỗ ở nên bà có ở với mẹ chị một thời gian (vài tháng, khoảng cuối năm 2005, đầu năm 2006 khi đó chị đang học lớp 11). Khi ở với gia đình chị bà không thoải mái nên bà đã xây nhà trên phần đất của gia đình (hiện nay vẫn còn ngôi nhà đó). Khi bà làm nhà thì các con đều biết, cậu T1 còn ngăn cản không cho bà làm và bắt bà vào N1 ở với cậu nhưng bà không vào. Quá trình bà H5 ở nhà đó các bác, cậu, dì đều cũng đã về nhà đó thăm bà. Gia đình cậu T1, vợ H1 cũng đã nhiều năm về ăn tết với bà ở ngôi nhà đó. Dì Như cũng đã gửi con ở tại ngôi nhà đó với bà một thời gian. Chị có biết ông bà Thắng T8 là hàng xóm với nhà bà chị nhưng việc cậu T1 và bà ngoại chị có bán đất cho ông bà Thắng Tươi hay không thì chị không được biết. Bà S chung sống với ông L không đăng ký kết hôn.

Anh Hoàng Hoài N1 trình bày: Mẹ anh là Nguyễn Thị S, bố anh là Hoàng Trung Đ4, ông Nguyễn Văn T1 là em trai của mẹ anh, hiện bà S đã chết. Quá trình chung sống bố mẹ không hạnh phúc nên đã ly hôn, sau đó bà S đã lấy chồng khác là ông Dương Huy L. Sau khi bố mẹ ly hôn anh ở với bố, ít qua lại bên gia đình nhà ngoại nên không biết việc bà ngoại Dương Thị H5, ông ngoại Nguyễn Văn C1 hay cậu Nguyễn Văn T1 có bán đất cho ai không.

Anh Dương Huy T4 trình bày: Mẹ anh là bà Nguyễn Thị S, bố anh là ông Dương Huy L. Bố mẹ anh sống chung không có đăng ký kết hôn. Ông ngoại anh là ông Nguyễn Văn C1 và bà ngoại là Dương Thị H5 đều đã chết. Việc tranh chấp đất đai giữa cậu T1 và gia đình bà T8 ông T như nào anh không biết, khi mẹ anh còn sống mẹ anh cũng không biết được ai là người bán và có bán đất hay không. Anh xác định việc tranh chấp không liên quan đến anh.

Những người làm chứng trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ5: Khoảng năm 2006-2010 ông làm trưởng xóm N, xã D, khi ông làm trưởng xóm ông có ký vào *giấy quyền chuyển nhượng sử dụng đất* giữa bà H5 và ông bà Thắng T8. Thực tế việc mua bán diễn ra như thế nào ông không biết. Ông không được chứng kiến việc mua bán, giao tiền và giao ranh giới cho nhau, ông ký vào giấy tờ đó là do ông T gọi ông sang ký, giấy chuyển nhượng được viết từ trước, ai là người viết ông không biết, ông ký tại gia đình ông T, thành phần hôm đó không có bà H5. Tuy nhiên tại phiên tòa ông Đ5 lại khẳng định tại hôm ông sang nhà anh T chị T8 ký thành phần còn có bà H5, thời điểm ông ký vào giấy chuyển nhượng trước khi bà H5 làm nhà.

Ông Nguyễn Ngọc Q: Bố ông C1 là anh trai của mẹ ông, vì vậy ông và ông C1 là anh họ, ông T bà T8 là cháu họ của ông bên gia đình nhà vợ. Tất cả đều có họ hàng với ông. Về việc mua bán đất giữa bà H5 và ông bà Thắng T8 có hay không ông không biết. Ông chỉ biết khoảng năm 2001 ông C1 và bà H5 bán ngôi nhà ở xóm N, xã D đi ở với con gái. Khoảng năm 2000 anh T1 vào miền N làm ăn sinh sống, năm 2001 bà H5 vào ở với anh T1 một thời gian (khoảng 6,7 tháng) sau đó không ở được lại đi ra ở với các con gái. Năm 2004 ông C1 chết, không có nhà để làm ma, dân làng đã làm ma cho ông C1 tại sân kho của xóm. Sau khi ông

C1 chết, bà H5 vẫn đi ở nhờ mỗi nhà một thời gian. Đến năm 2006 ông Nguyễn Văn Đ3 là người cao tuổi và là người năng nổ trong họ đứng lên hô hào, kêu gọi anh em trong họ giúp bà H5 xây nhà, vì vậy ông ra xây nhà hộ cho bà H5, nguồn tiền ở đâu ông không biết. Khi xây nhà cho bà H5 thì bà D và bà X có về tại đất đó. Bà H5 về làm dâu, họ và tên đầy đủ của bà H5 là Dương Thị H5 nhưng bà H5 hay lấy họ là Nguyễn Thị H4 là lấy theo họ chồng.

Ông Nguyễn Thanh B: Ông là cháu của ông C1, bố ông là anh họ của ông C1, mọi công to việc lớn của gia đình ông C1 ông là người phải lo và ông cũng họ hàng với gia đình ông bà Thăng T8, ông không có mâu thuẫn gì với ông T1, ông T và bà T8. Khoảng năm 2006, khi bà H4 không có nhà ở, lúc đó ông C1 đã chết, bà H4 xây nhà ông có ra đào móng và xây nhà hộ cho bà H4, ông không biết việc mua bán đất giữa bà H4 và ông bà Thăng T8 nhưng quá trình xây nhà ở đó ông có nghe bà H4 nói phải bán đất đi để lấy tiền xây nhà, cụ thể bán mảnh đất nào thì ông không biết. Ông khẳng định ông C1 chết năm 2004, ông nhớ mốc thời gian này là vì bố ông chết sau ông C1 15 ngày. Bà H4 về xóm N làm dâu nên ông không biết họ của bà H4 là gì, ông chỉ biết bà tên là H4 ở xóm gọi là bà D.

Ông Nguyễn Xuân H7: Ông gọi ông C1 là cậu và gọi bà H4 là mợ, ông C1 là em của mẹ ông. Ông không họ hàng gì với ông bà Thăng T8. Ông không mâu thuẫn gì với anh T1, ông T, bà T8 và những người con của bà H4. Khoảng năm 2002 ông C1 bán ngôi nhà đang ở để lên nhà con gái là Nguyễn Thị D trên thành phố T ở và chữa bệnh. Năm 2004, ông C1 chết, sau đó con trai là ông T1 đón bà H4 vào N ở, bà H4 ở được một thời gian ngắn (khoảng vài tháng) thì lại quay về quê. Lý do vì sao ông không biết, ông chỉ nghe bà H4 nói là không ở được với con dâu. Khi bà về ngoài này không có nhà cửa, phải đi ở nhờ anh em họ hàng và hàng xóm trong đó có ở nhờ nhà ông bà Thăng T8. Sau đó bà H4 quyết định làm nhà. Khi bà H4 làm nhà thì bà có gọi ông cùng anh B, ông Q, ông Đ3 là con cháu họ hàng của ông C1 về để nhờ đào móng làm nhà hộ. Ông Đ3 là người đứng ra trực tiếp tổ chức làm, hiện nay ông Đ3 đã chết. Khi ông đến đào móng và làm nhà hộ, bà H4 có nói với ông về việc bà bán mảnh ruộng cho nhà ông bà Thăng T8 để lấy tiền xây nhà, thửa đất nào ông không biết nhưng là mảnh đất mà hiện nay ông bà Thăng T8 đang xây nhà lên, bà H4 không nói với ông bán giá bao nhiêu. Thực tế bà H4 lúc đó không có tiền, vì bà H4 là người làm ruộng, không có lương, vì vậy phải bán đất mới có tiền để xây nhà. Quá trình bà H4 ở tại địa phương, họ hàng, làng xóm giúp bà H4 rất nhiều mới xây dựng được ngôi nhà như vậy. Năm 2006 bà H4 xây nhà, kể từ khi bà H4 ở tại ngôi nhà đó các con của bà H4 cũng về thăm bà H4 vào những dịp tết và giỗ ông C1, bà H4 thờ cúng ông C1 cũng tại ngôi nhà đó. Ngoài ra, nước nổi sinh hoạt của gia đình nhà bà H4 đều nhờ từ gia đình nhà ông bà Thăng T8. Ông chỉ biết bà H4 có họ và tên là Dương Thị H5, ngoài ra còn họ tên nào nữa không thì ông không biết.

Ông Nguyễn Hải D1: ông C1 là chú của ông, ông T1 gọi ông là anh, giữa ông và ông T1, ông T, bà T8 không có mâu thuẫn gì. Việc mua bán đất giữa bà H5 và ông bà Thăng T8 cụ thể như nào ông không biết, ông không được chứng

kiến, ông ký vào giấy nhận tiền là do ông Đ3 đưa cho để làm nhà cho bà H5, ông ký tại nhà anh chị Thăng Tươi, nhưng làng xóm đều biết việc bà H5 có bán đất cho ông bà Thăng T8 thì ông T bà T8 mới làm nhà trên đất. Ông T bà T8 làm nhà trên đất từ năm 2006. Quan điểm của ông là mong ông T1 và ông bà Thăng T8 hòa giải vì đều là họ hàng trong gia đình.

Với nội dung nêu trên, tại bản án dân sự số 35/2024/DS-ST ngày 19/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình (nay là Tòa án khu vực 1), tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định: *Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 147, 148, 157, 158, 160, 165, 166, khoản 2 Điều 227, Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, khoản 2 Điều 137, khoản 2 Điều 109, khoản 1 Điều 637, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015; Điều 127 luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.* **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1166b tờ bản đồ số 3 diện tích 280m² mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc xã D, huyện P, tỉnh Thái Nguyên giữa bà Dương Thị H5 với ông Dương Văn T là vô hiệu.

2. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Văn T1 được nhận lại diện tích 201,9m² thửa 1166b tờ bản đồ số 3 diện tích, mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc xã D, huyện P, tỉnh Thái Nguyên do ông bà Thăng Tươi trả lại, thể hiện trên bản đồ vẽ hiện trạng là các điểm 31,30,34, 35, 36,44, 5,6 (có sơ đồ đo vẽ hiện trạng kèm theo) và có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông bà Thăng T8 số tiền là 12.872.500đ (Mười hai triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Ông bà Thăng T8 có trách nhiệm trả lại cho ông T1 diện tích 201,9m² thửa 1166b, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại, thuộc xã D, huyện P, tỉnh Thái Nguyên và có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà cấp 4 diện tích 180,9m² ra khỏi thửa 1166b, trả lại đất cho ông T1 và được nhận lại số tiền bồi thường thiệt hại là 12.872.500đ (Mười hai triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Ông bà Thăng T8 được quyền quản lý và sử dụng diện tích 21,7m² thửa 1166b tờ bản đồ số 3 thuộc xã D, huyện P, tỉnh Thái Nguyên thể hiện trên bản đồ đo vẽ hiện trạng là các điểm 42,6,5,44.(có sơ đồ đo vẽ hiện trạng kèm theo)

3. Ông bà Thăng T8 có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với số diện tích 21,7m² thửa 1166b. Ông T1 có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước để chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình đối với thửa 1166b, tờ bản đồ số 3 thuộc xã D, tỉnh Thái Nguyên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Về án phí: Ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị T10 phải chịu án phí DSST số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) sung quỹ nhà nước.

Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí về số tiền bồi thường thiệt hại về tài sản là 643.600đ (Sáu trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm đồng) sung quỹ nhà nước.

Về chi phí tố tụng (thẩm định, định giá): Buộc ông T bà T10 phải chịu số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền thẩm định, định giá. Đại diện theo ủy quyền của ông T1 đã nộp cho ông T1 vì vậy ông T bà T10 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Ngọc A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T và bà T10 không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng ông T và bà T10 còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/12/2024 (dấu công văn Tòa án), ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị T10 có đơn kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn sửa lại nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng ***không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn***, với các căn cứ:

+ Việc mua bán đất ruộng là có thật, diễn ra công khai được các con, họ hàng nhà bà H5 và hàng xóm láng giềng đều biết, đã thanh toán đủ tiền và nhận đất quản lý sử dụng ổn định, xây nhà từ 2006 cho đến năm 2022 mới phát sinh tranh chấp;

+ Năm 2014, gia đình bà H5 làm thủ tục thừa kế đã chia cho anh T1 thừa đất đã bán cho gia đình ông bà từ năm 2006 là không đúng pháp luật;

+ Khi xét xử Tòa án đã ghi không đúng, không trung thực trong bản án v/v luật sư của ông bà và ông bà đều có mặt tại phiên tòa;

+ Khi giải quyết không đưa UBND là nơi chứng thực và làm thủ tục kê khai cấp GCN cho anh T1 không đúng pháp luật vào tham gia tố tụng (khi cấp đất cho anh T1, gia đình ông bà vẫn đang sinh sống trên đất);

+ Bà H5 bán đất ruộng thuộc định suất đất ruộng của bà được HTX chia để lấy tiền làm nhà, trong khi 6 người con không dựa được vào ai, mà là họ hàng đứng ra giúp đỡ xây nhà...;

+ Tách cho gia đình 21,7m² là không đủ diện tích tối thiểu để cấp QSD đất, vi phạm Quy định số 43/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND tỉnh T về điều kiện, kích thước, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Những người làm chứng ông Đ5, Đ1, H7, Q có mặt tại phiên tòa đều xác định: Các ông không chứng kiến trực tiếp việc mua bán đất giữa bà H5 và gia đình

anh T, nhưng có nghe nói lại sự việc này và việc gia đình anh T đã xây công trình, ở trên thửa đất đang tranh chấp từ năm 2006 cho đến nay là đúng. Anh T1 và những người con khác của bà H5 không sử dụng thửa đất đang tranh chấp. Trước năm 2021, giữa bà H5, anh T1 và những người con khác của bà H5 không có đơn thư hay có tranh chấp gì với vợ chồng anh T6 đối với thửa đất 1166b, sau khi bà H5 chết anh T1 mới có đơn tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu:

+ Về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, các đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đối với hình thức của hợp đồng chuyển nhượng không được thiết lập theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, hai bên đã thực hiện xong đầy đủ các nghĩa vụ của mình, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong tiền cho bên chuyển nhượng và quản lý sử dụng đất, năm 2006 gia đình ông T đã xây dựng 01 ngôi nhà trên đất, quá trình xây dựng và sử dụng nhà, bà H5 và những người con của bà H5 biết và không có ý kiến gì. Như vậy theo quy định tại điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 04/2004 của HĐTP TAND tối cao và theo Điều 129 BLDS thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 2006 giữa bà H5 và ông T có hiệu lực.

Đối với Văn bản phân chia tài sản ngày 13/7/2013 giữa bà H5 cùng các con là bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn T1, theo đó các bên thỏa thuận cho ông T1 được quản lý sử dụng tài sản là 11 thửa đất, trong đó có thửa số 1166b TĐĐ số 3. Thời điểm thỏa thuận trên thửa đất số 1166b đang có tài sản là công trình nhà ở của gia đình ông T, xong vẫn thỏa thuận định đoạt cả thửa đất và công trình xây dựng trên đất là tài sản của gia đình ông T, nội dung định đoạt như vậy là không đảm bảo quy định, ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên ông bà Thăng T8 được quyền quản lý và sử dụng diện tích 21,7 m² thửa đất 1166b TĐĐ số 3 là không phù hợp các quy định của pháp luật về đất đai, không đảm bảo diện tích đất tối thiểu cho các đương sự đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Từ những phân tích nêu trên thấy nội dung bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H5 và ông T đối với thửa đất 1166b TĐĐ số 3 vô hiệu là không có căn cứ. Nội dung bị đơn kháng cáo sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016 của UBTVQH: Chấp nhận cầu kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn T. Sửa bản án sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 19/11/2024 của TAND huyện Phú Bình. Bị đơn không phải chịu án phí DSPT.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1.]. Đơn kháng cáo của Bị đơn ông Dương Văn T9 Nguyễn Thị T10 làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là kháng cáo hợp lệ theo Điều 273 và Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.]. Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt nguyên đơn (*có người đại diện theo ủy quyền*), vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng, nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai và một số người đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

Xét kháng cáo của Bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.]. Từ lời khai của các đương sự, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình sử dụng đất, xác định được sự kiện sau: “Năm 2006, do không có chỗ ở và không có tiền xây nhà nên cụ Dương Thị H5 đã chuyển nhượng thửa ruộng có diện tích 280m² cho ông Dương Văn T, loại đất 1 lúa-từ bản đồ 03-số thửa 1166b, với giá 8.000.000đ. Ngày 10/3/2006 đã viết giấy biên nhận nhận đủ số tiền 8.000.000đ (*trong giấy chuyển nhượng và giấy biên nhận tiền cụ H5 đều ký tên là Nguyễn Thị H4 – BL 246, 247*). Cùng năm, cụ H4 đã xây nhà trên thửa ruộng 1166a diện tích 282m² và ở từ đó cho đến khi chết (2021), còn hộ gia đình ông T đã xây dựng nhà bếp, nhà vệ sinh (tự hoại) và chuồng trại trên thửa đất nhận chuyển nhượng 1166b diện tích 280m² ở liền kề, đến năm 2016 thì xây dựng thêm nhà khung sử dụng cho đến nay, chưa được cấp QSD đất.

Do cụ ông Nguyễn Văn C2 đã chết ngày 21/9/2004, nên ngày 13/7/2013 cụ Dương Thị H5 cùng các con lập văn bản phân chia tài sản, trong đó phân chia cho ông Nguyễn Văn T1 11 thửa đất (gồm cả thửa 1166a và 1166b), ngày 21/3/2014 ông T1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Trước và sau khi được cấp QSD đối với thửa đất 1166a và 1166b, ông T1 chưa bao giờ quản lý và sử dụng các thửa đất này, cũng không có ý kiến phản đối với việc hộ ông T đang sử dụng và xây dựng các công trình trên thửa đất 1166b” (BL 01-03; 173; 174; 177; 178; 179).

Trên đây là các tình tiết sự kiện rõ ràng mà được nhiều người biết, cũng thừa nhận, được Hội đồng xét xử thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.]. Tại kết luận giám định số 806/KL-KTHS ngày 10/7/2024 của Phòng K Công an tỉnh T kết luận: “1. Chữ ký H5 bên dưới giấy biên nhận tiền đề ngày 10/3/2006 và giấy chuyển nhượng QSD đất so với mẫu giám định M1 (tờ khai chứng minh thư nhân dân) là do cùng 1 người viết ra;

2. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký “H5” và chữ viết “Nguyễn Thị H4” bên dưới giấy biên nhận tiền đề ngày 10/3/2006 và giấy chuyển nhượng QSD so với chữ ký mang tên “Dương Thị H5” trong Văn bản phân chia tài sản ngày

13/7/2013 (mẫu giám định M2) có phải do cùng 1 người ký, viết ra hay không do đặc điểm không ổn định, thời gian viết và ký cách xa nhau”.

[3.]. Tuy “Giấy quyền chuyển nhượng sử dụng đất” lập giữ cụ H5 và ông T (**BL246**) không có ngày tháng năm, không được công chứng, chứng thực theo quy định, chưa làm thủ tục đăng ký biến động và sang tên QSD đất tại cơ quan nhà nước là vi phạm về điều kiện về hình thức của giao dịch (hợp đồng) như nhận định tại mục 6.3 của bản án sơ thẩm, nhưng ông bà T6 đã thanh toán đủ 100% giá trị của hợp đồng (**BL247**), đã nhận đất, xây dựng công trình trên đất (việc xây dựng nhà trên đất nông nghiệp là vi phạm Luật đất đai, nhưng đến nay chính quyền địa phương không có văn bản xử lý vi phạm) và quản lý sử dụng đất công khai liên tục 15 năm (từ năm 2006), mà không có sự phản đối của bất kỳ ai. Bị đơn cho rằng, lý do không thể làm được thủ tục sang tên QSD đất là do ông T1.

[4.]. Theo quy định tại Điều 134 BLDS năm 2005 **Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức**: Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.

Tại điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 10/8/2004: “...b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...”.

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 **Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức** quy định: *Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

...2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.*

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thăng/bà Tươi với cụ H5 tuy vi phạm quy định về hình thức nhưng người mua đã trả đủ 100% giá trị đất chuyển nhượng, đã nhận đất và quản lý công khai liên tục, do đó cần phải được công nhận và buộc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

[5.]. Sau khi cụ C1 chết, thì tài sản chung của cụ H5 và cụ C1 là tài sản chung theo phân, không còn là tài sản chung hợp nhất, cụ H5 chuyển nhượng 280m² đất ruộng (1lúa) là thuộc kỹ phần của cụ và cũng nằm trong định suất đất ruộng của cụ được HTX giao khoán cho hộ làm nông nghiệp năm 1991 (định suất đất ruộng của hộ làm nông nghiệp là 1 sào 6 thước/1 lao động chính (trên 18 tuổi) tương

đương với 360m²), nên việc cụ H5 chuyển nhượng đất cho ông T không vượt quá quyền định đoạt của cụ và cũng không cần những người thừa kế thứ nhất của cụ C2 phải đồng ý. Hơn nữa, mục đích cụ H5 phải chuyển nhượng đất là để lấy tiền xây nhà để ở, vì cụ không có chỗ ở phải đi ở nhờ hàng xóm, mà các con cụ không có ai đứng ra hỗ trợ hay giúp đỡ, thửa đất cụ xây nhà liền kề với thửa đất cụ đã bán cho ông Thăng/bà Tươi, khi các con đến thăm nom cụ họ đều biết mà không ai có ý kiến phản đối. Do vậy, cụ H5 được quyền định đoạt khối tài sản thuộc quyền sở hữu của cụ, không thuộc trường hợp vô hiệu về chủ thể giao kết hợp đồng (vi phạm điều cấm của luật) như nhận định tại mục 6.4 của bản án sơ thẩm

[6.]. Mặt khác, việc cụ H5 cùng các con lập văn bản phân chia tài sản, tặng cho ông T1 thửa đất 1166b mà trước đó cụ H5 đã chuyển nhượng cho người khác và vẫn đang do họ đang quản lý, sử dụng là không đúng quy định của pháp luật (*tặng cho đất, khi trên đất có tài sản của người khác*). Việc UBND xã D đã cấp giấy CNQSD đất cho ông T1 đối với thửa đất 1166b cũng không đúng với quy định pháp luật (*biên bản kiểm tra hiện trạng lập ngày 13 (hay ngày 15)/07/2013 đã không thể hiện đúng hiện trạng sử dụng của thửa đất 1166b – BL 16*). Kể từ khi chuyển nhượng đất năm 2006, cho đến khi cụ H5 chết năm 2021 thì cụ H5 hay các con của cụ H5 (kể cả ông T1 là người đã được cấp QSD đất) cũng không ai có ý kiến phản đối hoặc có văn bản yêu cầu ông bà T6 phải dỡ bỏ tài sản trả lại đất, chỉ sau khi cụ H5 chết ông T1 mới có đơn tranh chấp với ông Thăng/bà T10 là không thực hiện đúng ý nguyện của cụ H5 lúc còn sống và đạo đức xã hội.

[7.]. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án:

+ Thửa đất 1166a diện tích 282m² (theo giấy CNQSD đất của ông T1, theo sơ đồ là các điểm 31, 32, 33, 25, 26, 23, 34, 30, 31). Hiện trạng sử dụng 337,2m² theo sơ đồ là các điểm 16,17,18,19,20,22,23,24,25,26,27,28,29,30,16 (nhằm vào thửa 1166b 27,8m² theo các điểm 16, 17, 18, 19, 34, 30, 16);

+ Thửa đất 1166b diện tích 280m² (theo giấy CNQSD đất của ông T1, theo sơ đồ 31, 30, 34, 35, 36, 44, 8, 42,43, 15, 31). Hiện trạng sử dụng 185,3m² theo các điểm 4, 5, 6, 7, 43, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 4.

Tại phiên tòa ông Thăng/bà T10 nhất trí và đề nghị công nhận QSD đất của thửa đất 1166a và 1166b theo hiện trạng sử dụng đất, không theo hồ sơ pháp lý cấp QSD đất, vì từ năm 2006 thì giữa cụ H5 và gia đình ông bà đã cùng nhau thống nhất sử dụng đất như hiện trạng đang sử dụng là 185,3m² theo kết quả thẩm định của Tòa án. Xét đây là quyền tự định đoạt của các đương sự, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hơn nữa cũng có lợi cho nguyên đơn (ông T1) nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8.]. Do Hợp đồng chuyển nhượng là cụ Hồng lập với ông T, nay cụ H5 đã chết, nên buộc ông Nguyễn Văn T1 và các đồng thừa kế của cụ H5 gồm bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị N và anh Dương Huy T4, chị Hoàng Thị Thu H2, anh Hoàng Hoài N1 (là hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị S) có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 1166b, tờ bản đồ 03, diện tích 280m², loại đất 1 lúa cho ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị T10. Trong trường hợp phía nguyên đơn không tự nguyện thực hiện việc chuyển nhượng thì cơ quan

nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án để tiến hành làm thủ tục cấp QSD đất đối với thửa đất 1166b, tờ bản đồ 03, loại đất trồng lúa còn lại, diện tích theo hiện trạng sử dụng đất là 185,3m² theo sơ đồ là các điểm 4, 5, 6, 7, 43, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 4 cho ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị T10 theo quy định của pháp luật,

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi và hủy một phần Giấy CNQSD đất số BP 782537, số vào sổ cấp GCN: CH 03077/QSDĐ do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 21/3/2014 cho ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất 1166b, TĐĐ số 3, xã D, huyện P (nay là xã P, tỉnh Thái Nguyên), diện tích 280m², loại đất trồng lúa nước còn lại.

[9.] Đối với ngôi nhà cấp 4 xây gạch tường 10, diện tích xây dựng là 180,9m² do ông bà Thăng T8 xây dựng năm 2006 là hành vi vi phạm và bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 3 Điều 12 luật Đất đai năm 2013, vì vậy tài sản này tồn tại không hợp pháp, do đó ông bà Thăng T8 phải có trách nhiệm tự tháo dỡ tài sản này khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu.

[10.]. Từ những phân tích trên, thấy các nội dung kháng cáo của bị đơn (ông Thăng/bà T10) là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 19/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1), tỉnh Thái Nguyên như phân tích nêu trên.

[11.]. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí thẩm định:

[11.1.]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nộp Ngân sách Nhà nước, được chuyển từ dự phí đã nộp sang, theo biên lai thu số 0002612 ngày 12/11/2021 (do bà Muộn Thị Ánh H8 nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình (nay là phòng Thi hành án khu vực 1, tỉnh Thái Nguyên).

[11.2.]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị T10 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp, theo biên lai thu số 0001743 ngày 06/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình (nay là phòng Thi hành án khu vực 1, tỉnh Thái Nguyên).

[11.3.]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này, đã thực hiện xong.

Đối với số tiền chi phí giám định 2.400.000 đồng, bị đơn là chị T10 đã nộp và tự nguyện chịu số tiền chi phí giám định này, không yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả.

[12.]. Quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 15/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1), tỉnh Thái Nguyên là có căn cứ pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 15/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1), tỉnh Thái Nguyên.

Áp dụng Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, khoản 2 Điều 137, khoản 2 Điều 109, khoản 1 Điều 637, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 BLDS năm 2015; điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTP TAND; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị H4 và ông Dương Văn T, đối với 280m² đất lúa, thuộc thửa 1166b, tờ bản đồ địa chính số 3 là vô hiệu; Buộc ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị T10 phải dỡ bỏ toàn bộ công trình đang xây dựng trên thửa đất 1166b, để trả đất cho gia đình ông.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Dương Thị H5 (Nguyễn Thị H4) với ông Dương Văn T có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu ông Dương Văn Thăng/bà Nguyễn Thị T10 phải bồi thường thiệt hại cho gia đình ông Nguyễn Văn T1 số tiền 5.000.000đ (Bằng chữ: Năm triệu đồng)/07 năm/thửa đất 1166b do không được khai thác, sử dụng do nguyên đơn đã rút yêu cầu.

3. Các đương sự ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị N và anh Dương Huy T4, chị Hoàng Thị Thu H2, anh Hoàng Hoài N1 (là hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị S), ông Dương Văn T9 Nguyễn Thị T10 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 1166b, tờ bản đồ 03 xã D, huyện P (nay là xã P, tỉnh Thái Nguyên), loại đất trồng lúa nước còn lại, diện tích theo hiện trạng sử dụng đất là 185,3m² theo sơ đồ kèm theo bản án là các điểm 4, 5, 6, 7, 43, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 4 theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị N và anh Dương Huy T4, chị Hoàng Thị Thu H2, anh Hoàng Hoài N1 không tự nguyện thực hiện việc chuyển nhượng thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án để tiến hành làm thủ tục cấp QSD đất đối với thửa đất 1166b, TBĐ số 3, xã D, huyện P (nay là xã P, tỉnh Thái Nguyên), diện tích 280m², loại đất trồng lúa nước còn lại cho ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị T10 theo quy định của pháp luật.

4. Ông Dương Văn T11 có trách nhiệm đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 5 – Thái Nguyên để giao nộp Giấy CNQSD đất số BP 782537, số vào sổ cấp GCN: CH 03077/QSĐĐ do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 21/3/2014 để thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án có hiệu lực.

5. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi và hủy một phần Giấy CNQSD đất số BP 782537, số vào sổ cấp GCN: CH 03077/QSDĐ do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 21/3/2014 cho ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất 1166b, TĐĐ số 3, xã D, huyện P (nay là xã P, tỉnh Thái Nguyên), diện tích 280m², loại đất trồng lúa nước còn lại.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí thẩm định:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nộp Ngân sách Nhà nước, được chuyển từ dự phí đã nộp sang, theo biên lai thu số 0002612 ngày 12/11/2021 (do bà Muộn Thị Ánh H8 nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình (nay là phòng Thi hành án khu vực 1, tỉnh Thái Nguyên).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị T10 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp, theo biên lai thu số 0001743 ngày 06/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình (nay là phòng Thi hành án khu vực 1, tỉnh Thái Nguyên).

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), đã thực hiện xong.

+ Bà Nguyễn Thị T10 và ông Dương Văn T tự nguyện chịu số tiền chi phí giám định là 2.400.000 đồng, đã thực hiện xong.

Trường hợp Bản án, 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Khu vực 1, Thái Nguyên;
- Phòng THADS Khu vực 1, Thái Nguyên
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

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

Nguyễn Thị Thủy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn v/v bản án tuyên cho ông bà “...có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với số diện tích 21,7m² thửa 1166b...”. Thấy rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm cho

phía bị đơn được kê khai và xin cấp QSD đất đối với diện tích $21,7m^2$ là không thực hiện được, do không đủ diện tích tối thiểu để cấp QSD đất, vi phạm khoản 7 Điều 220 Luật đất đai năm 2024 và Quy định số 43/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND tỉnh T về điều kiện, kích thước, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm có thể cho các bên thỏa thuận để phía nguyên đơn tiếp tục sử dụng đất và phải thanh toán bằng giá trị (tiền) cho phía bị đơn.