TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phc**

Bản án số: 62/2023/DSPT
Ngày: 20/6/2023
V/v: Kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

***- Thành phần Hội đồng xét xử Phc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn T Bình.

Ông Nguyễn Văn Nam.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử Phc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2023/TLPT-DS ngày 11/4/2023 về "Kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện QV bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử Phc thẩm số: 100/2023/QĐ-PT ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh BN, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang C, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố L, phường VH, thị xã QV, tỉnh BN (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Anh Nguyễn Trọng T, sinh năm 1979 và chị Tạ Thị L, sinh năm 2000; cùng địa chỉ: Số 50 HNL, khu Y, phường KB, thành phố BN, tỉnh BN (có mặt).

- Bị đơn: Anh Trịnh Quang T, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Chị Nguyễn Thị T L1, sinh năm 1989 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố L, phường VH, thị xã QV, tỉnh BN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T, chị L1: Luật sư Ngô Văn T1 và Luật sư Nông Minh Ch, Công ty luật hợp danh T - Đoàn Luật sư thành phố

HN; địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà CTM, số 299 CG, phường DV, quận CG, thành phố HN (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Quang N, sinh năm 1962 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 6B XVNT, phường 7, thành phố ĐL, LĐ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà D: Chị Nguyễn Thị T L1, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố L, phường VH, thị xã QV, tỉnh BN (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1943; địa chỉ: Khu phố L, phường VH, thị xã QV, tỉnh BN (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Chị Vũ Thùy T2, sinh năm 1997; địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà CTM, số 299 CG, phường DV, quận CG, thành phố HN (có mặt).

4. Ông Trịnh Quang Ph, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu phố L, phường VH, thị xã QV, tỉnh BN (vắng mặt).

Người kháng cáo: Anh Trịnh Quang T, chị Nguyễn Thị T L1, ông Trịnh Quang N và bà Nguyễn Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn là ông Nguyễn Quang C và người đại diện theo ủy quyền của ông C là anh Nguyễn Trọng T, chị Tạ Thị L trình bày: Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 27 tại thôn L, xã VH, huyện QV có nguồn gốc là do bố mẹ ông C cho riêng ông C từ năm 1997, không liên quan đến vợ, con ông C. Khoảng năm 2006, ông C mua khoai của ông Trịnh Quang Ph và nợ ông Ph 16.000.000 đồng. Do chưa trả được nợ nên ông Ph đã tính thêm tiền lãi, tổng cộng cả gốc và lãi ông C nợ ông Ph là 20.000.000 đồng. Sau đó ông Ph thường xuyên yêu cầu ông C trả nợ, nhưng do không có tiền trả ngay nên ông C bảo ông Ph là ông có thửa đất số 72, nếu sau này không có tiền thì ông C sẽ bán đất đi để lấy tiền trả nợ cho ông Ph. Cùng năm đó ông C đã đi vào Đà Nẵng để làm ăn. Toàn bộ nhà cửa và thửa đất số 72 không giao cho ai quản lý (do ông C ở một mình vì đã ly hôn vợ từ năm 2000 và con ông C cũng ở với mẹ). Trong thời gian ở Đà Nẵng ông C vi phạm pháp luật nên phải đi tù từ ngày 23/7/2008 đến ngày 23/12/2015. Sau khi ra tù ông C quay về thôn L, xã VH sinh sống thì thấy vợ chồng anh Trịnh Quang T, chị Nguyễn Thị T L1 đang ở trên thửa đất số 72 của ông. Ông C có hỏi thì anh T có nói là mua lại thửa đất này của ông Trịnh Quang Ph. Do lúc đó chưa có tiền để trả nợ cho ông Ph, nên ông C chưa gặp ông Ph để nói chuyện. Đến ngày 31/01/2018, ông C lại phải đi tù đến

tháng 10/2019 thì ra tù. Sau khi ra tù ông C quay lại thôn L, xã VH thì vẫn thấy vợ chồng anh T, chị L1 ở trên đất. Ông C có tìm ông Ph để nói chuyện về việc ông Ph chuyển nhượng đất của ông nhưng ông Ph trốn tránh không gặp. Ông C khẳng định giữa ông và ông Ph chỉ có việc nợ tiền mua bán khoai, không có việc thế chấp hay chuyển nhượng thửa đất số 72.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trịnh Quang N là bố của anh T cho rằng thửa đất số 72 nêu trên là do gia đình ông N nhận chuyển nhượng lại của ông Trịnh Quang Ph với giá 25.000.000 đồng. Ông N xuất trình giấy chuyển nhượng đất viết tay đề ngày 25/12/2004, nội dung ông Trịnh Quang Ph chuyển nhượng đất cho cụ Nguyễn Thị X (là mẹ vợ của ông N). Ông C cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông Ph với gia đình bà X, ông N là vi phạm quy định của pháp luật. Do đó, ông C yêu cầu anh Trịnh Quang T, chị Nguyễn Thị T L1, ông Trịnh Quang N, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị X phải trả lại ông thửa đất số 72, và yêu cầu Tòa án tuyên bố "Giấy chuyển nhượng đất" đề ngày 25/12/2004 do ông Ph viết là vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Trịnh Quang T, chị Nguyễn Thị T L1 và người đại diện cho bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị X và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trịnh Quang N trình bày: Năm 2004 gia đình ông N có nhu cầu mua đất để làm chỗ ở cho mẹ vợ ông là cụ Nguyễn Thị X (là vợ liệt sỹ), nên có nhờ ông Trịnh Quang Thắng liên hệ để mua lại thửa đất số 72 của ông Trịnh Quang Ph (là họ hàng trong nội tộc) với giá 25.000.000 đồng. Khi mua thì thửa đất trên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó ông Thắng có nói cho ông N biết việc thửa đất trên là do ông Ph nhận gán nợ của ông Nguyễn Quang C trước đó. Sau đó ông N có nhờ ông Thắng giao tiền mua đất cho ông Ph, hai bên có làm giấy giao nhận tiền và ông Ph có viết tay "Giấy chuyển nhượng đất" đề ngày 25/12/2004, số tiền mua đất là của bà X, ông N và bà Nguyễn Thị D cùng góp để mua.

Khi gia đình ông N mua đất thì trên đất chỉ có 01 gian nhà tre lợp ngói, sau đó vợ chồng ông vẫn để bà X ở nhà này được vài năm thì gia đình ông N tháo dỡ toàn bộ nhà cũ đi để xây nhà mới như hiện nay. Còn vợ chồng ông N làm ăn ở tỉnh Lâm Đồng nên không ở trên đất này. Khi đó để được địa phương hỗ trợ tiền làm nhà do bà X là vợ liệt sỹ thì anh trai ông C là ông Nguyễn Quang Bình có viết "Giấy chuyển nhượng đất ở" đề ngày 17/5/2006 với nội dung chuyển nhượng cho bà X thửa đất số 72. Còn "Giấy chuyển nhượng đất ở" đề ngày 17/5/2006 do bà Nguyễn Thị Ninh là chị gái ông C viết thì ông N không biết. Hai tờ giấy chuyển nhượng này là do bà X đưa lại cho ông N giữ. Sau đó gia đình ông N đã được địa phương hỗ trợ 38.000.000 đồng để xây nhà nhưng không phải là nhà tình nghĩa. Sau khi làm nhà xong thì ông N cho vợ chồng con trai ông là anh Trịnh Quang T, chị Nguyễn Thị T L1 về ở trên đất này cùng bà X để tiện chăm sóc. Đến đầu năm 2022

thì ông N đón bà X vào tỉnh Lâm Đồng sinh sống cùng với vợ chồng ông. Hiện nay chỉ có vợ chồng anh T, chị L1 vẫn đang ở trên đất.

Nay ông Nguyễn Quang C khởi kiện đòi lại thửa đất số 72 và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ph với gia đình ông N vô hiệu, ông N không đồng ý vì gia đình ông không mua đất của ông C, và đã sử dụng đất ổn định 17 năm nay không tranh chấp với ai, luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế đất cho địa phương. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 72 giữa gia đình ông N và ông Ph vô hiệu, thì Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối với tờ giấy gán nợ mà ông Ph cho rằng đã giao lại cho gia đình ông khi chuyển nhượng đất, thì ông N không biết và gia đình ông không giữ tờ giấy này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Quang Ph trình bày: Năm 2004, gia đình ông kinh doanh khoai tây, lúc đó ông Nguyễn Quang C mua khoai và có nợ ông 25.000.000 đồng. Sau đó, ông C không có tiền trả nên đã chủ động đặt vấn đề bán lại thửa đất số 72 cho ông Ph để trừ nợ. Hai bên thống nhất giá thửa đất này là 25.000.000 đồng đúng bằng số tiền ông C nợ ông Ph. Trước khi mua bán đất ông Ph có ra UBND xã VH kiểm tra thì ông Nguyễn Đình C (cán bộ địa chính xã) cho ông xem hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì ghi thửa đất số 72 do ông Nguyễn Quang C là chủ sử dụng, nhưng thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông C đã viết giấy gán nợ cho ông Ph với nội dung ông C nợ ông 25.000.000 đồng và tự nguyện trả cho ông Ph thửa đất số 72 bằng với số tiền nợ nhưng chỉ là giấy viết tay không có công chứng, chứng thực. Khi nhận đất của ông C thì trên đất chỉ có 01 gian nhà tre lợp ngói diện tích khoảng 10m^2. Đến ngày 25/12/2004, ông Ph chuyển nhượng thửa đất này cho gia đình ông Trịnh Quang N với giá 25.000.000 đồng. Ông Ph đã nhận đủ tiền đất và viết giấy chuyển nhượng đất cho gia đình ông N. Đồng thời, ông Ph đã giao lại cho bà X giấy gán nợ mà ông C viết cho ông Ph. Từ đó đến nay gia đình ông N vẫn quản lý, sử dụng thửa đất.

Nay ông C khởi kiện đòi thửa đất số 72 và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ph với gia đình ông N vô hiệu, ông không đồng ý. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 72 giữa ông Ph và gia đình ông N vô hiệu, ông đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ông Ph không yêu cầu xem xét việc chuyển nhượng thửa đất số 72 giữa ông và ông C.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm đã áp dụng Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, 127 Luật Đất đai 2003; Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 186, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số

326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang C.

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 27 tại thôn L, xã VH, huyện QV, tỉnh BN giữa ông Trịnh Quang Ph cho bà Nguyễn Thị X theo "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 25/12/2004 là vô hiệu.

Buộc anh Trịnh Quang T, chị Nguyễn Thị T L1, ông Trịnh Quang N, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị X phải trả lại ông Nguyễn Quang C thửa đất số 72 , tờ bản đồ số 27 tại thôn L, xã VH, huyện QV, tỉnh BN. Ông C được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất số 72 nêu trên do gia đình ông N làm gồm: nhà cấp 4, bể nước, nhà để xe quây tôn, sân bê tông, tường bao, cổng…

Ông Nguyễn Quang C phải trả cho ông N, bà D, bà X tổng số tiền là 308.459.000 đồng.

Ông Trịnh Quang Ph phải trả cho ông N, bà D, bà X tổng số tiền là 238.375.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/3/2023, anh Trịnh Quang T, chị Nguyễn Thị T L1, ông Trịnh Quang N và bà Nguyễn Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa Phc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, Luật sư Nông Minh Ch bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T, chị L1 đề nghị Hội đồng xét xử Phc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm vì những căn cứ sau: Thứ nhất, bản án sơ thẩm xác định thửa đất số 72, tờ bản đồ số 27 tại thôn L, xã VH của ông Ngô Văn C là không đủ căn cứ vì tính xác thực của hồ sơ kỹ thuật thửa đất là chưa khách quan vì trong đó có cả đất ao; theo cụ X trình bày thì năm 2005 cụ có mua 05 thước đất ao, hiện đang có sự mâu thuẫn giữa lời trình bày của ông C với lời trình bày của ông Ph về diện tích đất 325m^2. Thứ hai, có căn cứ xác định 120m^2 đất ao là của cụ X vì cụ X mua của thôn có phiếu thu và có xác nhận của ông Nguyễn Đình Ch. Thứ ba, căn cứ Nghị định số 43/CP năm 2014 của Chính phủ thì có cơ sở xem xét thửa đất này thuộc về cụ X. Thứ tư, về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì việc xác định giá của Hội đồng định giá theo Quyết định 31/2019 của UBND tỉnh BN là không phù hợp. Thứ năm, việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ, chưa xác minh diện tích đất ao, chưa xác minh việc chuyển nhượng của ông C, ông Ph cho bà X, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Luật sư Ngô Văn T1 bổ sung cho rằng Hội đồng định giá xác định đất chưa rõ nguồn gốc là không đúng vì căn cứ vào xác minh của địa phương thì đây là đất của ông C.

Bị đơn chị Nguyễn Thị T L1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà D nhất trí với luận cứ của 02 Luật sư, không bổ sung gì thêm.

Chị Vũ Thùy T2, người đại diện theo ủy quyền của bà X trình bày: Đồng ý với quan điểm của Luật sư Ch và Luật sư T1, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về diện tích đất ao và xem xét cụ X là vợ liệt sĩ hiện đang thờ cúng chồng, hiện chồng cụ đang ở nghĩa T2 liệt sĩ phường VH, thị xã QV. Tòa án sơ thẩm chưa hỏi ông Giàng, ông Chiu xem có diện tích đất ao không, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về nguồn gốc đất là của bố mẹ ông C để lại, căn cứ hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bản đồ địa chính và biên bản xem xét mốc giới thể hiện thửa đất của ông C. Tại phiên tòa, phía bị đơn cung cấp phiếu thu tiền mua diện tích đất ao nhưng căn cứ vào các tài L có trong hồ sơ do Tòa án thu thập và do các đương sự xuất trình thì không có căn cứ xác định thửa đất số 72 có 120m^2 đất ao. Việc này ông Ch - Nguyên trưởng thôn xác nhận khi giao đất cho cụ X. Giữa ông C và ông Ph không có giao dịch liên quan đến thửa đất số 72. Mặt khác, tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cũng xác định về nguồn gốc thửa đất là của ông C nên không đồng ý với kết quả của Hội đồng định giá cho rằng đất không có nguồn gốc. Việc chuyển nhượng của ông Ph với ông N, cụ X là trái pháp luật. Đến nay, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng không ghi số lô, số thửa, không có căn cứ chứng thực do đó vô hiệu. Gia đình ông N khi mua cũng không có giấy tờ xác nhận của ông C là chủ sử dụng thửa đất. Việc chiếm hữu của anh T, chị L1 là không đúng quy định của pháp luật, do đó ông C có quyền đòi lại thửa đất. Ngoài ra, hiện nay ông N và cụ X đang sinh sống tại tỉnh Lâm Đồng nên không ảnh hưởng đến việc thờ cúng. Việc ông N cung cấp các giấy chuyển nhượng đều là bản phô tô nên không có giá trị, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Luật sư T1 đối đáp cho rằng ông C biết cụ X sinh sống trên thửa đất. Năm 2015, ông C mới đi tù về địa phương nhưng không có ý kiến gì. Do thời gian đã lâu nên cụ X không lưu giữ được giấy tờ chuyển nhượng của ông C cho ông Ph đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố

tụng kể từ khi thụ lý Phc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí: Ông Trịnh Quang N và bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự Phc thẩm; anh Trịnh Quang T, chị Nguyễn Thị T L1 phải chịu án phí dân sự Phc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài L có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Trịnh Quang T, chị Nguyễn Thị T L1, ông Trịnh Quang N và bà Nguyễn Thị X nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử Phc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của anh T, chị L1, ông N và bà X, Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, theo lời khai của các đương sự và qua xác minh tại địa phương thì thửa đất số 72 có nguồn gốc là của bố mẹ ông Nguyễn Quang C để lại cho ông C. Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2002 do UBND xã VH, huyện QV và hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 2002, thể hiện ông Nguyễn Quang C là người đứng tên chủ sử dụng đất nên có căn cứ xác định thửa đất số 72 thuộc quyền sử dụng của ông C. Về nội dung này, ông Trịnh Quang Ph cũng thừa nhận, ông biết thửa đất của ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông C chưa viết giấy gán thửa đất cho ông nên ông Ph không cung cấp được cho Tòa án. Như vậy, thửa đất số 72 chưa được cấp cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai.

Thứ hai, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông Trịnh Quang Ph trình bày khi nhận gán đất thì ông C có viết giấy cho ông, sau đó ông đưa cho ông Trịnh Quang Thắng là anh trai ông N, sau đó ông đưa giấy do ông C viết cho bà X giữ, tuy nhiên các đương sự đều không cung cấp được giấy gán đất do ông C viết cho ông Ph. Nhưng xét thấy bà Nguyễn Thị X đã ở trên thửa đất số 72 từ năm 2004, còn ông C đến năm 2006 mới vào Đà Nẵng làm ăn và sau đó bị đi tù. Sau 02 lần đi thụ án, ông C đều trở về thôn L sinh sống thì thấy bà X và vợ chồng anh T ở trên thửa đất nhưng không có ý kiến gì. Việc bà X xây nhà và ở trên đất công khai trong nhiều năm, anh chị em của ông C ở xung quanh đều biết nhưng cũng không có ai có ý kiến gì. Bà X còn là người đứng tên nộp thuế đất phi nông nghiệp đối với thửa đất số 72. Do đó, việc ông Ph cho rằng ông C gán thửa đất số 72 cho ông để trừ nợ là có cơ sở. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất của ông C và ông Ph lại

vi phạm quy định của Luật Đất đai nên giao dịch chuyển nhượng này là vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do ông Ph không yêu cầu giải quyết việc chuyển nhượng thửa đất số 72 giữa ông Ph và ông C nên bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

Thứ ba, đối với việc ông Ph chuyển nhượng lại thửa đất số 72 cho gia đình ông Trịnh Quang N, mặc dù gia đình ông N đã trả tiền mua đất cho ông Ph, nhưng giữa hai bên chỉ làm hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng, không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh ông Ph có quyền sử dụng đối với thửa đất số 72, phía gia đình ông N cũng biết thửa đất số 72 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 72 giữa ông Ph với gia đình ông N theo "Giấy chuyển nhượng đất" đề ngày 25/12/2004 vi phạm điều cấm của pháp luật và vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nên giao dịch này bị vô hiệu. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông C về việc yêu cầu gia đình ông N phải trả lại thửa đất số 72 và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 72 giữa ông Ph với gia đình ông N vô hiệu là có căn cứ.

Thứ tư, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hiện nay vợ chồng ông N đang làm ăn, sinh sống và đã có nhà ở ổn định tại tỉnh Lâm Đồng, bà X hiện cũng đang ở cùng với vợ chồng ông N. Mặt khác, ranh giới sử dụng của thửa đất số 72 hiện nay với các thửa đất bao quanh có sự sai lệch so với bản đồ địa chính nên việc chia tách thửa đất này theo bản đồ địa chính sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sử dụng đất xung quanh. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh được UBND phường VH, thị xã QV cung cấp về nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ ông C, đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng có sự chênh lệch so với bản đồ địa chính năm 2002, hiện thửa đất được xây dựng vào một phần đất hành lang giao thông. Do đó, bản án sơ thẩm xử buộc anh T, chị L1, ông N, bà D, bà X phải trả lại ông C thửa đất số 72 là phù hợp. Ông Trịnh Quang Ph phải có trách nhiệm hoàn trả bà X, ông N, bà D số tiền 25.000.000 đồng (theo giấy giao nhận tiền ngày 25/12/2004 về việc chuyển nhượng đất).

Đối với thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu được xác định là tiền chênh lệch giữa giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng, với giá trị đất tại thời điểm xét xử vụ án như sau: (325m^2 x 1.390.000đ/m^2) - 25.000.000đ = 426.750.000 đồng. Xét thấy, khi chuyển nhượng đất ông Ph và gia đình ông N đều biết thửa đất số 72 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện giao

dịch nên cần xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của hai bên là như nhau, mỗi bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại. Do đó, cần buộc ông Ph phải trả cho ông N, bà D và bà X số tiền thiệt hại là 213.375.000 đồng. Tổng cộng ông Ph phải trả cho ông N, bà D và bà X số tiền là: 213.375.000 đồng + 25.000.000 đồng = 238.375.000 đồng.

Ngoài ra, gia đình ông N đã quản lý, sử dụng thửa đất số 72 đến nay được gần 19 năm nên việc án sơ thẩm buộc ông C phải trích trả cho gia đình ông N tiền công sức duy trì, tôn tạo đất tương đương ½ giá trị thửa đất là 325m^2 x 1.390.000đ/m^2 x 50% = 225.875.000 đồng là phù hợp. Do ông N trình bày chỉ cho vợ chồng anh T, chị L1 ở nhờ trên đất nên buộc ông C trả số tiền này cho ông N, bà D và bà X. Đối với các tài sản gắn liền trên thửa đất số 72 do gia đình ông N làm cần giao lại cho ông C được sở hữu, nhưng ông C phải trả cho gia đình ông N tiền giá trị các tài sản này theo kết quả định giá là 82.584.000 đồng. Tổng cộng ông C phải trả cho ông N, bà D và bà X số tiền 308.459.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trịnh Quang N trình bày ông có mua thêm 05 thước đất (120m^2), tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn cung cấp phiếu thu của thôn L về việc mua diện tích 120m^2 đất ao nhưng không có vị trí số lô, số thửa cụ thể và căn cứ vào các tài L có trong hồ sơ thì thấy thửa đất số 72 được địa phương đo đạc và lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất từ năm 2002 (với diện tích 325m^2) trước khi ông N mua. Về tứ cận của thửa đất số 72 thể hiện: Phía Tây Bắc và Đông Nam thửa đất giáp với rãnh thoát nước, đường giao thông; còn phía Đông Bắc và Tây Nam thửa đất giáp với đất của các hộ xung quanh, các hộ này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng ranh giới như bản đồ địa chính đã lập; bao quanh thửa đất số 72 đều là ranh giới cố định nên việc ông N cho rằng có mua thêm 05 thước đất ao là không có căn cứ. Do vậy, đơn kháng cáo của anh T, chị L1, ông N, bà X không có căn cứ chấp nhận.

Trong vụ án này, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Trịnh Quang Ph với gia đình ông N lập ngày 25/12/2004 khi Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành nhưng bản án sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết mà không áp dụng điều khoản chuyển tiếp được quy định tại Điều 688 và Điều 166 về quyền đòi lại tài sản là có thiếu sót, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3]. Về án phí: Ông Trịnh Quang N và bà Nguyễn Thị X là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự Phc thẩm; anh Trịnh Quang T, chị Nguyễn Thị T L1 phải chịu án phí dân sự Phc thẩm theo quy định của pháp luật.

Anh Trịnh Quang T và chị Nguyễn Thị T L1 phải chịu chi phí định giá tài sản lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, Điều 166 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang C.

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 27 tại thôn L, xã VH, huyện QV, tỉnh BN giữa ông Trịnh Quang Ph cho bà Nguyễn Thị X theo "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 25/12/2004 vô hiệu.

Buộc anh Trịnh Quang T, chị Nguyễn Thị T L1, ông Trịnh Quang N, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị X phải trả lại ông Nguyễn Quang C thửa đất số 72 , tờ bản đồ số 27 tại thôn L, xã VH, huyện QV, tỉnh BN (nay là Khu phố L, phường VH, thị xã QV). Ông C được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất số 72 nêu trên do gia đình ông Trịnh Quang N làm gồm nhà cấp 4, bể nước, nhà để xe quây tôn, sân bê tông, tường bao, cổng…

Ông Nguyễn Quang C phải trả cho ông Trịnh Quang N, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị X tổng số tiền 308.459.000đ (Ba trăm linh tám triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn đồng).

Ông Trịnh Quang Ph phải trả cho ông Trịnh Quang N, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị X 238.375.000đ (Hai trăm ba mươi tám triệu ba trăm bảy mươi lăm 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 suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường VH, thị xã QV và Phòng Kinh tế hạ tầng thị xã QV có biện pháp xử lý phần tường bao và cổng làm trên một phần đất giao thông và nằm ngoài ranh giới thửa đất số 72.

3. Về án phí và chi phí tố tụng: Anh Trịnh Quang T và chị Nguyễn Thị T L1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự Phc thẩm.

Ông Nguyễn Quang C phải chịu 15.422.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông C đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006674 ngày 28/11/2022 và 0006753 ngày 06/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện QV (nay là thị xã QV).

Ông Trịnh Quang N và bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự Phc thẩm. Hoàn trả ông N, bà X mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng

án phí số 0001311 và 0001312 cùng ngày 09/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện QV (nay là thị xã QV).

Ông Nguyễn Quang C tự nguyện chịu 15.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (xác nhận ông C đã nộp số tiền này).

Anh Trịnh Quang T và chị Nguyễn Thị T L1 phải chịu 4.500.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản (xác nhận anh T và chị L1 đã nộp đủ).

Trường hợp bản án 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 Phc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BN;
- TAND thị xã QV;
- Chi cục THADS thị xã QV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tính