TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 578/2024/DS-PT
Ngày: 21/11/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Nam;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 421/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M, ông Đặng Văn Q đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh H5.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 11350/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh H5.

**** Bị đơn:*** Ông Vương Văn T1 (tên gọi khác Vương Ngọc T2), sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn U, xã M, huyện N, tỉnh H5 (Đã chết ngày 04/3/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1941; địa chỉ: Thôn U, xã M, huyện N, tỉnh H5 (Là vợ).

- Chị Vương Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: Thị tứ T, xã T, huyện N, tỉnh H5 (Là con).

- Chị Vương Thị T4, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn U, xã M, huyện N, tỉnh H5 (Là con).

- Anh Vương Văn T5, sinh năm 1977; địa chỉ: Thành phố C, tỉnh Quảng Ninh (Là con).

- Anh Vương Tiến T6, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu dân cư T, thị trấn N, huyện N, tỉnh H5 (Là con).

- Anh Vương Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn U, xã M, huyện N, tỉnh H5 (Là con).

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*** Ông Đặng Văn Q, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện N, tỉnh H5.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q: Ông Đặng Văn C và bà Trần Thị Thanh L1 – Luật sư Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

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

1. Anh Vương Văn T sinh năm 1980 và chị Nguyễn Thị M sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn U, xã M, huyện N, tỉnh H5.

2. Bà Đặng Thị M1, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu T, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh.

3. Bà Lê Thị S, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh H5.

4. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh H5.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Ngọc L2, chức vụ: Chủ tịch; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân xã M, huyện N, tỉnh H5.

6. Công ty cổ phần C3; địa chỉ trụ sở: Thôn M, xã M, huyện N, tỉnh H5.

7. Ông Nguyễn Bá T8, sinh năm 1952 (Chồng bà Đặng Thị M1) (Đã chết ngày 07/12/2009).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T8:

- Bà Đặng Thị M1, sinh năm 1960 (Là vợ).

- Anh Nguyễn Trung H1, sinh năm 1987 (Là con); địa chỉ: Phường Y, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

- Chị Nguyễn Thị Thu T9, sinh năm 1982 (Là con); địa chỉ: Khu T, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh.

- Cụ Nguyễn Bá P, sinh năm 1935 (Là bố đẻ, đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ P:

+ Ông Nguyễn Văn M2, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn U, xã M, huyện N, tỉnh H5.

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn U, xã M, huyện N, tỉnh H5.

+ Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện T, tỉnh H5.

Tại phiên tòa, có mặt ông Nguyễn Văn L, chị Vương Thị H, anh Vương Văn T, ông Đặng Văn Q, bà Nguyễn Thị T7, luật sư Đặng Văn C1 và luật sư Trần Thị Thanh L1 còn các đương sự khác đều vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Vào năm 2002, ông có mua một thửa đất của ông Vương Văn T1 có diện tích 237,5m² tọa lạc tại khu vực Trại C xã M, huyện N có bề ngang tiếp giáp với đường 5B là 9,5m và chiều sâu là 25m, trong đó có 200m² đất là ông T1 mua của bà Đặng Thị M1 còn 37,5m² là đất ông T1 được xí nghiệp C4 trực tiếp giao khoán. Đối với phần đất ông T1 mua của bà M1 thì thửa đất này có nguồn gốc do bà M1 (trước đây làm việc tại xí nghiệp C4) được UBND huyện N (nay là huyện N) cấp đất làm nhà ở theo Quyết định số 01/05/QĐ-DD ngày 27/01/1995, thửa đất này có diện tích 200m² (Hai trăm mét vuông) thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ 10; toạ lạc tại Xí nghiệp cá N, xã M, huyện N, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện N, tỉnh H5).

Ngày 20/02/2002, ông T1 có viết một Giấy biên nhận với nội dung là bán lại cho ông L thửa đất tại Trại Cá có bề ngang là 9,5m và chiều dài là 25m với số tiền 12.000.000 đồng.

Sau khi mua đất của ông T1 thì ông Lưu C2 vào miền N làm ăn, ngày 06/10/2005 ông L có bán cho ông Đặng Văn Q ở tại thôn C, xã T, huyện N phần diện tích 123,5m² có chiều ngang 6,5m; chiều dài 25m với số tiền 80.000.000 đồng. Hiện nay việc mua bán giữa ông L và ông Q đã được thực hiện xong, theo đó ông L đã nhận đủ tiền bán đất còn ông Q cũng đã nhận đất để sử dụng từ năm 2005 và không có tranh chấp gì.

Việc ông L mua bán đất với ông T1, ông Q được tiến hành trong thời kỳ hôn nhân với vợ ông L là bà Lê Thị S. Tuy nhiên, việc thoả thuận và thanh toán giữa ông L với ông T1, ông Q đều do ông L quyết định và vợ ông L biết nhưng không có phản đối gì.

Vào khoảng năm 2017, sau khi về quê sinh sống thì ông L mới biết anh Vương Văn T (con trai ông T1) đã xây dựng nhiều công trình, vật kiến trúc lấn chiếm lên phần đất ông T1 bán cho ông L. Vì vậy, ông L đã nhiều lần yêu cầu

ông T1 và các con phải có trách nhiệm tự phá dỡ phần xây lấn chiếm này để trả đất cho ông L nhưng gia đình ông T1 không thực hiện.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, ông Q bị xâm phạm nghiêm trọng nên ông L đã làm đơn khởi kiện để đề nghị TAND huyện Nam Sách giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, TAND huyện Nam Sách đã tiến hành thu thập chứng cứ và xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của ông L. Sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, ông L được biết một phần thửa đất mà ông tiện bán cho ông L hiện nay đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK904545 ngày 11/01/2014 cho ông Vương Văn T và bà Nguyễn Thị M. Việc cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh T với vợ chồng bà Đặng Thị M1, ông Nguyễn Bá T8 vào năm 2010. Tuy nhiên, theo ông L đã trình bày thì thửa đất này thực chất là do bà M1 bán cho ông T1 nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T với vợ chồng bà M1 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ bàn giao tài sản của ông T1.

Vì vậy, ông L đã làm đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện để đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị M1 và ông Vương Văn T1;

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Văn T1 và ông Nguyễn Văn L;

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đặng Văn Q.

4. Đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị M1, ông Nguyễn Bá T8 và anh Vương Văn T vô hiệu.

5. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp ngày 22/01/2014 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, diện tích 200m² mang tên anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M.

6. Công nhận ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng đất đối với phần đất nằm trong thửa đất số 06, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã M, huyện N, tỉnh H5 chính là phần đất bên cạnh phần lán tôn và bể. Diện tích cụ thể của phần đất này đề nghị Tòa án xác định.

7. Buộc ông Vương Văn T1 phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn L đối với phần đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 20/02/2002 (theo hợp đồng, diện tích chuyển nhượng là 237,5m² trừ đi phần diện tích ông L được công nhận) theo giá mà Hội đồng định giá xác định.

8. Buộc anh Vương Văn T tự phá dỡ, tháo dỡ di dời các vật kiến trúc đã xây dựng trên phần đất mà ông L được công nhận quyền sử dụng đất.

Đối với những yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn Q thì phía nguyên đơn hoàn toàn đồng ý.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận và tuyên bố giao dịch giữa ông và ông T1 vô hiệu, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Bị đơn ông Vương Ngọc T2 (tên gọi khác: Vương Văn T1) do người đại diện theo ủy quyền là chị Vương Thị H trình bày: Thửa đất đang có tranh chấp có nguồn gốc là đất của Xí nghiệp cá giống Nam Thanh (sau là N) cấp cho bà Đặng Thị M1 – công nhân của Xí nghiệp. Diện tích bà M1 được cấp là 200m². Theo Quyết định số 01/05/QĐ-DD ngày 27/01/1995 vị trí đất tại thửa số 06 tờ bản đồ số 10, có tứ cận phía Đông giáp bà B2, phía Tây giáp đất bà X, phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp đất xí nghiệp. Bà M1 có tiêu chuẩn được cấp đất nhưng không có nhu cầu sử dụng, nên đặt vấn đề bán cho ông T1. Ông T1 không có tiền nên không mua. Giai đoạn đó anh T đang đi làm cho ông Nguyễn Văn T10 (chồng chị H) nên có tiền, ông T1 có bàn với anh T, chị H và mọi người trong gia đình là mua đất của bà M1 cho anh T. Chị H đã ứng tiền lương của anh T, để ông T1 trả dần tiền mua đất cho bà M1. Lần cuối cùng vào khoảng năm 1995 anh T trực tiếp trả tiền cho bà M1, bà M1 giao cho anh T quyết định cấp đất, biên bản bàn giao đất và giấy xác nhận bán đất của bà M1. Do thời gian đã quá lâu và tiền mua đất anh T trả dần nên đến nay không nhớ là tổng số tiền đã trả cho bà M1 là bao nhiêu. Sau khi nhận giấy tờ từ bà M1 anh T chưa làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Đến năm 2000 anh T ra thửa đất đó đóng gạch ba banh, đến năm 2005 anh T xây 1 lán tôn và ra thửa đất đó ở. Năm 2014 anh T được cấp GCNQSDĐ và cùng năm đó anh xây nhà mái bằng 1 tầng. Hiện nay vợ chồng anh T là người quản lý, sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông T1 không đồng ý vì phần diện tích đất ông L khởi kiện là của anh T, anh T mua của bà Đặng Thị M1, năm 2014 anh T đã được cấp GCNQSDĐ. Giữa bà M1 và ông T1 không có việc mua bán đất. Việc ông T1 ghi giấy biên nhận bán đất cho ông L là do ông T1 nhầm lẫn, sau khi phát hiện sự việc không đúng ông T1 đã nhiều lần tìm gặp ông L để giải quyết và trả tiền cho ông L nhưng ông Lưu K hợp tác, không làm việc, ông L cố tình gây khó khăn, kéo dài thời gian sau đó lại còn bán đất cho ông Q. Còn việc mua bán đất giữa ông L với ông Q, ông T1 không hề biết và không có liên quan nên ông T1 không phải chịu trách nhiệm gì.

Đối với việc ông T1 viết giấy bán đất cho ông L: Năm 2002, ông L xuống nhà ông T1 chơi, qua câu chuyện ông Lưu G ông T1 bán đất ở Trại cá mua của bà M1 cho ông L, lúc đầu ông T1 không có ý định bán đất mà do ông L đề cập nên ông T1 mới bán đất. Ông T1 không hiểu biết nên mới nhận lời với ông L. Ông T1 viết giấy biên nhận ngày 20/2/2002 nội dung là ông T1 bán cho ông L

thửa đất chiều dài mặt đường là 9m50, chiều sâu là 25m; nhận số tiền 12.000.000đ, trong khi quyết định cấp đất của bà M1 chỉ được 200m². Khoảng 3 tháng sau thì ông T1 phát hiện ra việc mình viết giấy biên nhận bán đất cho ông L là không đúng nên đã thông báo cho ông L, nhờ các con báo cho ông L, và còn trực tiếp cho con xuống tận nhà bố đẻ ông L để trao đổi trả lại tiền cho ông L. Ngày 30/5/2002, bố đẻ ông L là ông T11 còn đến gặp ông T1 vật nài ông T1 là bán đất để ông T11 mua cho con gái ở, nhà ông T11 còn tự viết giấy bán đất chiều mặt đường 6,5m và chiều sâu 15,2m, ông T1 chưa nhất trí mà đề nghị ông L đến gặp để giải quyết nhưng kể từ đó ông L cũng không đến gặp. Kể từ thời điểm mua đất năm 2002, ông Lưu K xuống, không ý kiến, không hồi âm gì với ông T1. Việc mua bán đất giữa ông T1 và ông L là không đúng quy định vì ông T1 không có đất bán cho ông L, giấy tờ mua bán cũng không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của ông L và tuyên bố giao dịch giữa ông L và ông T1 là vô hiệu. Ông T1 sẽ trả lại số tiền 12.000.000đ cho ông L và chấp nhận trả tiền lãi cho ông L theo lãi suất của ngân hàng từ thời điểm ông T1 nhận tiền của ông L cho đến nay.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn trình bày: Ngày 04/3/2024, bị đơn ông Vương Ngọc T2 (tên gọi khác: Vương Văn T1) chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn gồm: Bà Nguyễn Thị T3, chị Vương Thị H, chị Vương Thị T4, anh Vương Văn T5, anh Vương Tiến T6, anh Vương Văn T đều giữ nguyên quan điểm đã trình bày của ông T1 trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập - ông Đặng Văn Q trình bày: Ông L có 1 thửa đất ở khu T, giáp đường 5B; thuộc thôn M, M, N, H5. Nguồn gốc thửa đất đó là ông Lưu M3 của ông Vương Văn T1, ông T1 mua của bà Đặng Thị M1. Nhưng do không có nhu cầu ở tại đó nên đến năm 2005 ông L thoả thuận chuyển nhượng lại cho ông 123,5m² đất, chiều rộng là 6,5m, chiều dài là 19m, với giá chuyển nhượng là 80.000.000đ. Ngày 06/10/2005, ông và ông L đã ký biên bản giao nhận tiền về việc chuyển quyền sử dụng đất ở nền nhà. Ông đã trả đủ cho ông L số tiền 80.000.000đ. Sau khi ký giấy bán, ông L đã giao đất cho ông, ông đã nhận đất, ông L đã cắm cột mốc bê tông để đánh dấu mốc giới đất. Do ông đã có chỗ ở nên thửa đất mua của ông L ông vẫn để không. Khoảng năm 2020 anh T là con trai của ông T1 đổ đất lên phần đất của ông mua của ông L và có ý định lấn chiếm đất còn ông T1 thì cũng không hợp tác, không ký giấy tờ để ông làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Ông có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị M1 và ông Vương Văn T1;

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Văn T1 và ông Nguyễn Văn L;

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đặng Văn Q;

4. Đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị M1, ông Nguyễn Bá T8 và anh Vương Văn T vô hiệu.

5. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp ngày 22/01/2014 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, diện tích 200m² mang tên anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M.

6. Công nhận ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng đối với phần đất nằm trong thửa đất số 06, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã M, huyện N, tỉnh H5 chính là phần đất bên cạnh phần lán tôn và bể. Diện tích cụ thể của phần đất này đề nghị Tòa án xác định.

7. Buộc anh Vương Văn T tự phá dỡ, tháo dỡ di dời các vật kiến trúc đã xây dựng trên phần đất mà ông L được công nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý. Trường hợp Tòa án công nhận ông L được quyền sử dụng đối với phần đất nằm trong thửa đất số 06, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã M, huyện N, tỉnh H5 chính là phần đất bên cạnh phần lán tôn và bể, ông đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận giữa ông và ông L về việc giao phần đất này cho ông sử dụng. Trường hợp Tòa án không chấp nhận và tuyên bố giao dịch giữa ông và ông L vô hiệu, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Anh Vương Văn T và chị Nguyễn Thị M trình bày: Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất thống nhất với nội dung trình bày của bị đơn. Trên phần đất đang có tranh chấp hiện nay có 1 ngôi nhà mái bằng 1 tầng diện tích 100m²; 01 lán tôn diện tích khoảng gần 100m², 01 sân bê tông, các cây chuối, nhãn. Các tài sản đó đều do vợ chồng anh xây dựng, kiến thiết. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền và lợi ích liên quan vì phần diện tích đất ông L khởi kiện là do anh mua của bà Đặng Thị M1, năm 2014 anh đã được cấp GCNQSDĐ là thửa số 13 tờ bản đồ số 17, địa chỉ: M, Minh T12, N, H5, như vậy là anh sử dụng đất của anh chứ không phải sử dụng đất của ông L hay ông Q.

+ Bà Đặng Thị M1 trình bày: Chồng bà là ông Nguyễn Bà T13 có quan hệ họ hàng với gia đình ông Vương Văn T1. Khoảng năm 1978, bà làm công nhân tại trại cá giống Nam Thanh thuộc xã M. Khoảng năm 1991 – 1992, xí nghiệp có chủ trương bán đất tại khu ao thả cá ở dìa đường cho một số công nhân làm nhà ở trong đó có bà. Số tiền phải nộp là bao nhiêu bà cũng không nhớ. Do bà không có nhu cầu nên có bảo ông T1 xem có mua không. Lúc đầu ông T1 không muốn mua vì không có tiền nhưng sau đó ông T1 bàn bạc với gia đình và nhất trí mua. Cứ đến kỳ nộp tiền, bà lại báo ông T1, ông T1 lấy tiền ở đâu thì bà không biết. Lần cuối cùng vào năm 1995, trước khi có quyết định thì anh T nộp nốt số tiền còn lại,

cụ thể bao nhiêu bà không nhớ. Sau khi nộp hết tiền, bà được UBND huyện N quyết định cấp đất. Quyết định cấp đất hay bàn giao đất bà không đi lấy và không nhận bàn giao mà do gia đình ông T1 tự chủ động liên hệ và nhận. Bà xác định việc mua đất diễn ra giữa bà và bố con anh T đã xong. Đến nay bà không liên quan hay tranh chấp gì đến khu đất này. Đối với tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T, hồ sơ có các văn bản có chữ ký, chữ viết ghi Đặng Thị M1, Nguyễn Bá T8 gồm 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất UBND xã chứng thực ngày 10/9/2010 và ngày 12/6/2005; Biên bản giao đất cho công nhân làm nhà ở ghi ngày 9/8/1995, bà không xác định được đó có phải là chữ ký, chữ viết của bà và ông T8 hay không. Vì mọi thủ tục là do gia đình anh T, ông T1 làm bà không biết. Bà và ông T8 chưa bao giờ về UBND xã M để ký hợp đồng chuyển nhượng và các giấy tờ cho anh T. Mặt khác ông T8 đã chết từ ngày 01/12/2009 mà hợp đồng chuyển nhượng UBND xã lại chứng thực ngày 10/9/2010. Bà xác định chỉ có 1 lần anh T đến nhà bà ở Quảng Ninh đưa cho bà ký giấy tờ cho anh T và bà nhớ có ký vào văn bản có chữ viết tay chứ không ký vào các văn bản có chữ đánh máy.

+ *Ông Nguyễn Bá T8 chết ngày 01/12/2009, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T8 gồm:* Bà Đặng Thị M1, anh Nguyễn Trung H1, chị Nguyễn Thị Thu T9, cụ Nguyễn Bá P. Cụ Nguyễn Bá P chết ngày 03/12/2023, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ P gồm: Ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị B1. Bà M1, anh H1, chị T9, ông M2, bà B, bà B1 đều đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

+ *Bà Nguyễn Thị T7 (vợ ông Q)* hoàn toàn nhất trí với lời khai của ông Q.

+ *Bà Lê Thị S (vợ ông L)* hoàn toàn nhất trí với lời khai của ông L.

+ *Bà Nguyễn Thị T3 (vợ ông T1)* xác định không đưa tiền cho ông T1 mua đất của bà M1, không nhận tiền của ông T1 bán đất cho ông L, không liên quan gì đến thửa đất mà ông L đang khởi kiện ông T1 vì đấy là đất của con trai bà, anh T.

+ *Đại diện UBND huyện N trình bày:* Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất của anh T, chị M được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của bà Đặng Thị M1 (Theo Quyết định số 01/05/QĐ/DĐ ngày 27/01/1995 của UBND huyện N, nay là huyện N, bà Đặng Thị M1 ở xí nghiệp C4 được sử dụng 200m² đất ao tại xã M để vượt lập làm nhà ở, tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 10). Ngày 10/9/2010, ông Nguyễn Văn T14 và bà Đặng Thị M1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M (có chữ ký của các bên liên quan và UBND xã M chứng thực). Ngày 23/01/2014, anh T, chị M đã có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, diện tích 200m² đất ở tại nông thôn. Ngày 22/01/2014, UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 904545 cho anh T, chị M đối với thửa đất nêu trên. Qua kiểm tra, xác định giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chủ sử dụng đất là anh Vương Văn T, chị Đặng Thị M4 là có sai sót trong khâu viết, vẽ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tên đúng theo hồ sơ xin cấp giấy phải là "Nguyễn Thị M". Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện số thửa của thửa đất là 13, tờ bản đồ 17, tuy nhiên, vị trí thửa đất mà anh T, chị M đang quản lý sử dụng là thửa đất số 6, tờ bản đồ số 17. Nguyên nhân sai sót là do cán bộ địa chính xã M cung cấp nhầm số hiệu thửa đất.

Căn cứ hồ sơ nêu trên, UBND huyện N xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, chị M ngày 22/01/2014 là bảo đảm trình tự theo quy định. Việc có sai sót trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là sai sót do khâu viết, vẽ và nhầm lẫn khi ghi số hiệu thửa đất.

+ *Đại diện UBND xã M trình bày:* Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá T8, bà Đặng Thị M1 với anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M do UBND xã M chứng thực ngày 10/9/2010 hiện U được bản gốc hợp đồng. Kiểm tra sổ chứng thực giao dịch dân sự năm 2010 hiện lưu giữ tại UBND xã không có thông tin chứng thực hợp đồng trên. UBND xã xác định con dấu của UBND xã và chữ ký của ông Vương Đình N – nguyên chủ tịch UBND xã M là đúng. Tuy nhiên, do không còn bản gốc hợp đồng lưu giữ nên UBND xã không có quan điểm về quy trình, nội dung chứng thực như vậy là đúng hay sai. Theo thông tin Tòa án thu thập thì ông Nguyễn Bá T8 chết từ ngày 01/12/2009 tức là chết trước thời điểm chứng thực hợp đồng nên về mặt pháp lý thì hợp đồng chứng thực như vậy là không đúng.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07 ngày 12/6/2005 giữa ông Nguyễn Bá T8, bà Đặng Thị M1 với anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M hiện U được bản gốc hợp đồng. Kiểm tra sổ chứng thực hiện lưu giữ tại UBND xã không có thông tin chứng thực hợp đồng trên. UBND xã xác định con dấu của UBND xã và chữ ký của ông Vương Đình N – nguyên chủ tịch UBND xã M là đúng. Tuy nhiên, do không còn bản gốc hợp đồng lưu giữ nên UBND xã không có quan điểm về quy trình, nội dung chứng thực như vậy là đúng hay sai.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn L, ông Đặng Văn Q đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T8, bà M1 với anh T, chị M, UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Đại diện Công ty cổ phần C3 trình bày:* Khu Trại cá cũ tại thôn U, xã M, huyện N thuộc Công ty cổ phần C3 được UBND tỉnh cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó có diện tích đất tại thửa số 05, tờ bản đồ số 13 hiện do anh T, chị M quản lý. Đối với phần đất do các hộ gia đình lấn chiếm đất của công ty, trong đó có 185m² đất hiện do anh T, chị M quản lý đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty cổ phần C3 nên anh T, chị M không có quyền sử dụng và không được công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất này.

- *Kết quả xác minh tại UBND xã M:* Thửa đất hiện vợ chồng anh T, chị M đang quản lý, sử dụng là thửa số 06, tờ bản đồ số 17. Theo bản đồ 299, thửa đất thể hiện tại thửa số 6, tờ bản đồ số 10, chủ sử dụng là Trại Cá. Theo hồ sơ 1993, thửa đất thể hiện tại thửa số 08, tờ bản đồ số 11, chủ sử dụng Trại cá huyện. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 904545 ngày 22/01/2014 của UBND huyện N mang tên anh T, chị M ghi thửa số 13, tờ bản đồ số 17 là ghi sai còn vị trí và diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, chị M là đúng và số thửa đúng là thửa số 6, tờ bản đồ số 13, diện tích 200m², có cạnh B3 và cạnh N1 dài 19,5m, cạnh Đ và cạnh Tây dài 10,3m. Theo kết quả lồng ghép với sơ đồ hiện trạng, phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T, chị M có diện tích 198,7m², phần đất phía giáp mương nước nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 185m² thuộc thửa đất số 05, có chủ sử dụng đất là Trại Cá cũ. Phần mái tôn diện tích 18m² nằm trong hành lang giao thông đường 5B thuộc quản lý của UBND xã M.

- *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:* Thửa đất đang có tranh chấp có diện tích 364,9m² trong đó, phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 198,7m², phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 185m² ở phía giáp mương thoát nước và phần mái tôn diện tích 18m². Giá đất ở tại vị trí tranh chấp là 16.000.000 đồng/m², giá trị tài sản và cây trồng trên đất = 400.721.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh H5 đã quyết định:

Áp dụng Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Luật phí và lệ phí; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Văn Q.

- Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị M1 và ông Vương Văn T1 (Hợp đồng miệng).

Xác định thửa đất số 06, tờ bản đồ số 17, diện tích 198,7m² là tài sản chung của ông Vương Văn T1 và anh Vương Văn T, trong đó phần của ông T1 chiếm 70%, phần của anh T 30%.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị M1, ông Nguyễn Bá T8 và anh Vương Văn T vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp ngày 22/01/2014 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, diện tích 200m² mang tên anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Văn Q về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Văn T1 và ông Nguyễn Văn L;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đặng Văn Q.

- Công nhận ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng đất đối với phần đất nằm trong thửa đất số 06, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã M, huyện N, tỉnh H5 chính là phần đất bên cạnh phần lán tôn và bể. Diện tích cụ thể của phần đất này đề nghị Tòa án xác định.

- Buộc anh Vương Văn T tự phá dỡ, tháo dỡ di dời các vật kiến trúc đã xây dựng trên phần đất mà ông L được công nhận quyền sử dụng đất.

- Các đương sự có trách nhiệm thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Văn T1 và ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất 6, tờ bản đồ số 17 tại thôn U, xã M, huyện N, tỉnh H5 vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Vương Văn T1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị S số tiền đã nhận chuyển nhượng thửa đất là 12.000.000 đồng và phải bồi thường cho ông L, bà S số tiền 1.900.320.000 đồng. Tổng cộng là 1.912.320.000 đồng.

Ông T1 đã chết vào ngày 04/3/2024 nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1 là bà T3, chị H, chị T4, anh T5, anh T6, anh T thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại theo quy định của Bộ luật Dân sự.

4. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đặng Văn Q đối với một phần thửa đất số 6, tờ bản đồ số 17 tại thôn U, xã M, huyện N, H5 vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị S phải hoàn trả cho ông Đặng Văn Q, bà Nguyễn Thị T7 số tiền đã nhận chuyển nhượng thửa đất là 80.000.000 đồng và bồi thường cho ông Q, bà T7 số tiền 1.896.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.976.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/6/2024, ông Nguyễn Văn L, anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M, ông Đặng Văn Q có đơn kháng cáo với cùng nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự giữ nguyên kháng cáo và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập đề nghị HĐXX hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để trả hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh H5 giải quyết lại vụ án.

Anh Vương Văn T đề nghị xem xét thửa đất tranh chấp là đất trũng vợ chồng anh đã có nhiều công sức trong quá trình quản lý, tôn tạo nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Tính đến thời điểm năm 2005 vợ chồng anh đã tôn tạo hết số tiền là 30 triệu đồng, sau đó tiếp tục tôn tạo nhưng không chứng minh được nên không đề nghị xem xét phần này; đề nghị giao đất tranh chấp cho anh quản lý, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông L.

Chị Vương Thị H đề nghị HĐXX giải quyết triệt để vụ án, không hủy án như đề nghị của Luật sư. Là người đại diện theo ủy quyền của những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông T1, chị khẳng định thửa đất tranh chấp là của anh T, những người con khác của ông T1 không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất. Đề nghị giao thửa đất tranh chấp cho anh T tiếp tục, quản lý sử dụng và có nghĩa vụ trả tiền cho ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích tài liệu có trong hồ sơ và quá trình tranh tụng tại phiên tòa có ý kiến thể hiện: Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định, cơ bản đảm bảo được quyền lợi của đương sự. Tuy nhiên để đảm bảo bản án được thi hành thì cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng tiếp tục giao cho anh T quản lý, sử dụng thửa đất và anh T có nghĩa vụ trích phần tài sản của ông T1 để lại để thanh toán cho ông L, bà S và thanh toán chi phí thẩm định. Tại phiên tòa hôm nay, anh T cũng khẳng định vợ chồng anh có công sức quản lý, tôn tạo thửa đất bằng 30 triệu đồng (tính đến thời điểm năm 2005). Do đó cần trích công sức cho vợ chồng anh T bằng 30 triệu đồng như đề nghị của anh T là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vương Văn T, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh H5 theo hướng tính công sức quản lý, tôn tạo thửa đất cho vợ chồng anh T, giao thửa đất cho anh T quản lý, sử dụng và anh T có nghĩa vụ thanh toán cho ông L, bà S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân tỉnh H5 thụ lý giải

quyết vụ án là đúng thẩm quyền và trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Bản án sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập có kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng quyền lợi chưa được bảo đảm.

Xét kháng cáo của các đương sự. Hội đồng xét xử thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất đang có tranh chấp có nguồn gốc thuộc quyền quản lý của Xí nghiệp cá giống Nam Thanh. Theo bản đồ 299, thửa đất thể hiện tại thửa số 06, tờ bản đồ số 10, chủ sử dụng là Trại Cá. Theo hồ sơ 1993, thửa đất thể hiện tại thửa số 08, tờ bản đồ số 11, chủ sử dụng Trại cá huyện. Theo Quyết định số 01/05 ngày 27/01/1995 của UBND huyện N, bà Đặng Thị M1 – công nhân của Xí nghiệp được cấp thửa đất diện tích là 200m², vị trí đất tại thửa số 06, tờ bản đồ số 10, có tứ cận phía Đông giáp đất bà B2, phía Tây giáp đất bà X, phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp đất xí nghiệp. Theo đo đạc hiện trạng, thửa đất có diện tích 198,7m², không có tranh chấp với các hộ liền kề và các bên đương sự đều nhất trí nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích thực tế của thửa đất để giải quyết trong vụ án là 198,7m² là có căn cứ.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị M1 và ông Vương Văn T1, anh Nguyễn Văn T15 (giao dịch bằng lời nói): Bà M1, chị Vương Thị H (đại diện theo ủy quyền của ông T1) và anh T15 thống nhất trình bày khoảng năm 1991 - 1992, xí nghiệp C4 có chủ trương bán đất tại khu ao thả cá ở dìa đường cho một số công nhân làm nhà ở trong đó có bà M1. Do bà M1 không có nhu cầu nên đặt vấn đề bán cho ông T1. Mỗi lần nộp tiền thì bà M1 lại báo và ông T1 là người trực tiếp đưa tiền. Lần cuối cùng vào năm 1995, trước khi có quyết định cấp đất thì anh T15 là người nộp nốt số tiền còn lại. Số tiền cụ thể là bao nhiêu các đương sự không ai nhớ. Bà M1, chị H và anh T15 đều xác định việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên là việc chuyển nhượng giữa bà M1 và anh T15, không liên quan đến ông T1. Tuy nhiên, thời điểm diễn ra giao dịch theo các đương sự trình bày từ khoảng năm 1991, 1992 cho đến năm 1995, khi đó, anh Vương Văn T sinh năm 1980 mới chỉ 11, 12 cho đến 15 tuổi. Theo quy định của Bộ luật Dân sự, anh T là người chưa thành niên nên không thể tự thực hiện giao dịch dân sự. Do vậy việc bà M1, chị H, anh T trình bày thời điểm nhận chuyển nhượng đất, anh T đã đi làm cho chính chồng chị H và có tiền tích lũy riêng đủ để mua một mảnh đất

là không phù hợp với độ tuổi của anh T. Trong quá trình thực hiện giao dịch, bà M1, chị H và anh T đều xác định có việc ông T1 là người đứng ra thanh toán trong hầu hết các lần bà M1 báo nộp tiền để được cấp đất, chỉ có lần cuối cùng bà M1 nộp tiền vào năm 1995 mới do anh T chuyển tiền. Anh T, chị H và ông T1 không xuất trình được chứng cứ rõ ràng về việc anh T chuyển tiền cho ông T1 để trả tiền mua đất. Như vậy xác định trước năm 1994 anh T vẫn sống phụ thuộc vào bố mẹ và không có tiền để đưa cho ông T1, sau năm 1994 đi làm thuê cho vợ chồng chị H mới có thu nhập và nộp tiền mua đất lần cuối vào năm 1995. Bản thân ông T1 cũng đã xác định có quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên nên đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L với giá 12.000.000 đồng. Đánh giá các tình tiết trong vụ án, lời trình bày của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà M1 đã chuyển nhượng thửa đất được cấp cho ông T1 và anh T. Mặc dù ông T1 nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân với bà T3 song bà T3 xác định không liên quan gì đến thửa đất đó vì không đưa tiền cho ông T1 mua và cũng không được ông T1 đưa tiền bán đất của ông L để xác định thửa đất đó là tài sản riêng của ông T1 với anh T là có căn cứ. Do ông T1, anh T không chứng minh cụ thể nguồn tiền để mua đất, căn cứ vào lời khai của các đương sự về việc thanh toán tiền thì anh T chỉ có 1 lần thanh toán tiền cho bà M1 vào lần cuối cùng còn ông T1 là người thanh toán trong hầu hết các lần bà M1 báo nộp tiền nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất của ông T1 70% và anh T 30% trong thửa đất là phù hợp.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá T8, bà Đặng Thị M1 với anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M ngày 12/5/2006 và ngày 10/9/2010 được chứng thực tại UBND xã M: Theo nhận định tại mục [2.1], bà M1 được tiêu chuẩn mua đất của Xí nghiệp cá giống N nhưng bà M1 đã chuyển nhượng tiêu chuẩn mua thửa đất đó cho bố con ông T1 ngay từ những năm 1992 – 1995 và ông T1, anh T là người chuyển tiền cho bà M1 đi nộp để hoàn tất thủ tục mua đất. Các bên đều xác định thực chất giao dịch diễn ra trước khi có Quyết định giao đất; trước khi hai bên thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng đất vào các năm 2006 và 2010. Các bên không có tranh chấp hay ý kiến gì đối với các Hợp đồng chuyển nhượng đất thiết lập sau khi đã tiến hành giao dịch. Việc thiết lập những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào các năm 2006 và 2010 chỉ là thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp với lời trình bày của bà M1 không xác định được chữ ký trong các hợp đồng trên có phải là chữ ký, chữ viết của bà và ông T8 hay không, bà và ông T8 chưa bao giờ về UBND xã M để ký hợp đồng chuyển nhượng và các giấy tờ cho anh T. Ông T8 đã chết từ ngày 01/12/2009 mà hợp đồng chuyển nhượng UBND xã lại chứng thực ngày 10/9/2010. Bà M1 xác định chỉ có 1 lần anh T đến nhà bà ở Quảng Ninh đưa cho bà ký giấy tờ cho anh T và bà nhớ có ký vào văn bản có chữ viết tay chứ không ký vào các văn bản có chữ đánh máy. Đại diện UBND xã M xác định UBND xã không lưu trữ hồ sơ chứng thực các hợp đồng trên, sổ chứng thực giao dịch dân sự lưu giữ tại UBND xã không có thông tin về các hợp đồng trên. Vì vậy, không có căn cứ

công nhận hiệu lực của các hợp đồng trên giữa bà M1, ông T8 với anh T, chị M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá T8, bà Đặng Thị M1 với anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M ngày 12/5/2006 và ngày 10/9/2010 được chứng thực tại UBND xã M vô hiệu nhưng không phát sinh hậu quả nên không xem xét giải quyết về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[2.4] Xét giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn L và ông Vương Văn T1: Theo nhận định tại mục [2.2], thửa đất đang có tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung của ông Vương Văn T1 và anh Vương Văn T nên ông T1 được quyền định đoạt phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T1. Tuy nhiên, ông T1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất diện tích 237,5m² cho ông Nguyễn Văn L theo Giấy biên nhận ngày 20/02/2002 là vượt quá quyền định đoạt của ông T1 và xâm phạm quyền sử dụng của anh T. Về nội dung: Ông T1 bán cho ông Nguyễn Văn L mảnh đất trên đường Trại Cá có chiều dài đường là 9m50 về phía Nam, Đông giáp ông T1, Tây giáp ông K1, B3 giáp Trại Cá, chiều sâu là 25m với giá 12.000.000đồng (ông L đã trả xong tiền). Còn phần sang tên đất hết bao nhiêu hai bên cùng phải chịu. Thực tế các bên không tiến hành bàn giao đất trên thực địa, ông Lưu K sử dụng đất, giấy biên nhận không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, về diện tích và vị trí chuyển nhượng còn mâu thuẫn. Tuy nhiên khi giao dịch ông T1 đã chuyển cho ông L bản chính quyết định cấp đất của xí nghiệp C4 cho bà Đặng Thị M1, với diện tích là 200m². Do đó có căn cứ xác định thửa đất ông T1 chuyển nhượng cho ông L chính là thửa đất ông T1, anh T đã nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị M1. Như vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông L vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ quy định về hình thức theo Điều 128 và 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về việc công nhận giao dịch trên giữa ông L và ông T1 là có căn cứ.

Về hậu quả của giao dịch vô hiệu, theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T1 phải hoàn trả cho ông L số tiền 12.000.000 đồng đã nhận. Về thiệt hại phát sinh, giá trị thửa đất hai bên thỏa thuận trong giấy biên nhận là 12.000.000 đồng, giá trị thửa đất hiện nay theo xác định của Hội đồng định giá tài sản là 198.7m² x 16.000.000 đồng = 3.179.200.000 đồng. Thiệt hại phát sinh do hợp đồng vô hiệu là giá trị chênh lệch của thửa đất là 3.179.200.000 – 12.000.000 = 3.167.200.000 đồng (thiệt hại do hợp đồng bị tuyên vô hiệu). Về đánh giá lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu, khi thực hiện giao dịch, ông T1 chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa có giấy tờ gì khác chứng minh quyền sử dụng đất nhưng lại tự mình định đoạt chuyển nhượng thửa đất cho ông L. Theo ông T1 khai, khoảng 3 tháng sau khi mua đất, ông đã tìm ông L để trả lại tiền vì cho rằng thửa đất đó là của anh T, con trai ông nhưng không gặp được ông L và chỉ gặp ông T11 (là bố ông L). Tuy nhiên lời khai của ông T1 không có căn cứ vì khi đó giữa anh T và bà M1 cũng không hề có giao dịch

nào liên quan đến thửa đất đang tranh chấp. Hơn nữa, thời điểm đó ông T1 cũng không làm thủ tục để tuyên bố giao dịch vô hiệu mà vẫn giữ số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất của ông L cho đến nay. Do vậy xác định lỗi của ông T1 là 60%.

Đối với ông L, khi nhận chuyển nhượng đất biết rõ thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ được biết Quyết định giao đất cho bà M1 nhưng không có giấy tờ chuyển nhượng giữa bà M1 và ông T1 mà vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất với ông T1. Hơn nữa khi nhận chuyển nhượng đã không nhận bàn giao đất trên thực địa. Do vậy xác định lỗi của ông L là 40%. Ngoài ra ông L nhận chuyển nhượng đất từ năm 2002 nhưng không nhận đất, không trông nom và đăng ký kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thực tế thửa đất tranh chấp có giá trị như hiện tại cần phải xác định có công sức của vợ chồng anh T, chị M. Anh T là người có công sức tôn tạo thửa đất tranh chấp từ năm 1995 đến năm 2005 hết 30.000.000 đồng, sau đó tiếp tục tôn tạo tuy nhiên do thời gian tôn tạo được thực hiện trong nhiều năm, thời gian đã lâu nên không còn tài liệu chứng cứ chứng minh; trông nom thửa đất từ năm 2005 đến năm 2017 là 12 năm. Do đó cần trích công sức cho anh T, chị M bằng 30 triệu đồng theo yêu cầu của anh T là phù hợp.

Cụ thể, ông T1 phải bồi thường cho ông L và bà S số tiền 60% x 3.167.200.000 đồng = 1.900.320.000 đồng. Ông T1 đã chết vào ngày 04/3/2024 nên những người thừa kế của ông T1 thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế của ông T1 là chị Vương Thị H xác định gia đình không có tranh chấp đối với thửa đất trên vì đã xác định anh T là người bỏ tiền ra mua đất nên thuộc quyền sử dụng của anh T. Đề nghị Hội đồng xét xử giao cho anh T quản lý sử dụng thửa đất tranh chấp và anh T có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ do ông T1 để lại. Xét thấy, thửa đất tranh chấp có 30% giá trị là tiền của anh T, quá trình sử dụng đất vợ chồng anh T đã xây dựng một số công trình trên đất, nay những người thừa kế của ông T1 đề nghị giao đất tranh chấp cho anh T và anh T thực hiện nghĩa vụ do ông T1 để lại là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn L: Buộc ông Vương Văn T1 phải bồi thường cho ông L đối với phần đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 20/02/2002 (theo hợp đồng, diện tích chuyển nhượng là 237,5m² trừ đi phần diện tích ông L được công nhận) theo giá mà Hội đồng định giá xác định. Hội đồng xét xử thấy: Khi nhận chuyển nhượng ông T1 đã chuyển cho ông L quyết định cấp đất của Xí nghiệp cá giống Nam Thanh cho bà Đặng Thị M1, theo đó bà M1 được giao 200m² đất, ông L biết nhưng không có ý kiến thắc mắc gì, nhất trí chuyển đủ 12 triệu cho ông T1. Nay xác định phần diện tích đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Vương Văn T là 38,8m² nằm trong diện tích đất của Trại Cá do UBND xã quản lý, không xác định được giá trị nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông L. Tòa án cấp

sơ thẩm không nhận định và quyết định chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu này là giải quyết thiếu yêu cầu khởi kiện của đương sự, cấp phúc thẩm sẽ bổ sung, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.6] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đặng Văn Q, Hội đồng xét xử thấy: Do xác định giao dịch giữa ông L và ông T1 vô hiệu nên không có căn cứ công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông Q. Giao dịch nêu trên vô hiệu nên ông L phải hoàn trả cho ông Q, bà T7 số tiền 80.000.000 đồng đã nhận. Về thiệt hại phát sinh, giá trị thửa đất hai bên thỏa thuận trong giấy biên nhận là 80.000.000 đồng, giá trị thửa đất hiện nay theo xác định của Hội đồng định giá tài sản là 123.5m² x 16.000.000 đồng = 1.976.000.000 đồng. Thiệt hại phát sinh do hợp đồng vô hiệu là giá trị chênh lệch của thửa đất là 1.976.000.000 – 80.000.000 = 1.896.000.000 đồng (thiệt hại do hợp đồng bị tuyên vô hiệu).

Về đánh giá lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu: Khi thực hiện giao dịch, ông L chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất; chưa được bàn giao đất trên thực địa, không biết chính xác vị trí, diện tích của thửa đất chuyển nhượng mà lại chuyển nhượng ngay cho ông Q trên giấy tờ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L xác định lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu là hoàn toàn do ông nên đề nghị Hội đồng xét xử không tính lỗi của ông Q. Xét thấy khi nhận chuyển nhượng đất, ông Q biết rõ thửa đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tìm hiểu nguồn gốc và không nhận bàn giao đất trên thực địa nhưng vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất với ông L nên có một phần lỗi làm giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên do ông L tự nguyện chịu toàn bộ lỗi nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của ông L, buộc ông L phải bồi thường cho ông Q, bà T7 toàn bộ số tiền thiệt hại do giao dịch vô hiệu là 1.896.000.000 đồng là phù hợp.

[2.7] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp ngày 22/01/2014 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, diện tích 200m² mang tên anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M: Từ những phân tích ở trên, có căn cứ xác định do cơ quan chuyên môn đã xác định sai số thửa đất nên khi cấp đã ghi nhầm thửa đất của người khác trong giấy chứng nhận. Về thủ tục cấp giấy có sự gian dối trong hồ sơ chuyển nhượng đất, xác định không đúng người có quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên đã vi phạm cả về trình tự, thủ tục và nội dung nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp ngày 22/01/2014 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, diện tích 200m² mang tên anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M là có căn cứ.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi hiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản. Nguyên đơn

đã tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 4.800.000 đồng. Anh Vương Văn T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 2.400.000 đồng.

Từ những lập luận phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy bản án sơ thẩm đã chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan không xuất trình tài liệu chứng cứ mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót khi giải quyết thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp, chưa xem xét công sức của người quản lý tài sản tranh chấp. Do đó Hội đồng xét xử đồng tình với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, sửa bản án sơ thẩm để bảo đảm quyền lợi cho các đương sự và giải quyết triệt để vụ án.

[4] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nhưng nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập ông Đặng Văn Q đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ nhận định trên, căn cứ Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập ông Đặng Văn Q; Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh H5 về nội dung cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Văn Q:

- Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị M1 và ông Vương Văn T1 (Hợp đồng miệng).

Xác định thửa đất số 06, tờ bản đồ số 17, diện tích 198,7m²; địa chỉ: xã M, huyện N, tỉnh H5 là tài sản chung của ông Vương Văn T1 và anh Vương Văn T, trong đó phần của ông T1 chiếm 70%, phần của anh T 30%.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị M1, ông Nguyễn Bá T8 và anh Vương Văn T vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp ngày 22/01/2014 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, diện tích 200m² mang tên anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Văn Q về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Văn T1 và ông Nguyễn Văn L;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đặng Văn Q.

- Công nhận ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng đất đối với phần đất nằm trong thửa đất số 06, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã M, huyện N, tỉnh H5 chính là phần đất bên cạnh phần lán tôn và bể. Diện tích cụ thể của phần đất này đề nghị Tòa án xác định.

- Buộc ông Vương Văn T1 phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn L đối với phần đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 20/02/2002 (theo hợp đồng, diện tích chuyển nhượng là 237,5m² trừ đi phần diện tích ông L được công nhận) theo giá mà Hội đồng định giá xác định.

- Buộc anh Vương Văn T tự tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc đã xây dựng trên phần đất mà ông L được công nhận quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Văn T1 và ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất 6, tờ bản đồ số 17 tại thôn U, xã M, huyện N, tỉnh H5 vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Vương Văn T1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị S số tiền đã nhận chuyển nhượng thửa đất là 12.000.000 đồng và phải bồi thường cho ông L, bà S số tiền 1.900.320.000 đồng, tổng cộng là 1.912.320.000 đồng. Những người thừa kế của ông T1 là bà Nguyễn Thị T3, chị Vương Thị H, chị Vương Thị T4, anh Vương Văn T5, anh Vương Tiến T6, anh Vương Văn T thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Trích công sức trông nom, tôn tạo thửa đất tranh chấp cho anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M bằng 30.000.000 đồng.

Chấp nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Vương Văn T1 là bà Nguyễn Thị T3, chị Vương Thị H, chị Vương Thị T4, anh Vương Văn T5, anh Vương Văn T16 giao cho anh Vương Văn T quản lý sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 17, diện tích 198,7m² địa chỉ: xã M, huyện N, tỉnh H5. Anh T có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ do ông T1 để lại, trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị S số tiền 1.912.320.000 đồng – 30.000.000 đồng (công sức) = 1.882.320.000 đồng.

Anh Vương Văn T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đặng Văn Q đối với một phần thửa đất số 6, tờ bản đồ số 17 tại thôn U, xã M, huyện N, H5 vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị S phải hoàn trả cho ông Đặng Văn Q, bà Nguyễn Thị T7 số tiền đã nhận chuyển nhượng thửa đất là 80.000.000đ và bồi thường cho ông Q, bà T7 số tiền 1.896.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.976.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Vương Văn T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 2.400.000 đồng.

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L và ông Đặng Văn Q được miễn án phí dân sự phúc thẩm; Anh Vương Văn T, chị Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh T, chị M tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000809 ngày 25/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh H5.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh H5;
- VKSND tỉnh H5;
- Cục THADS tỉnh H5;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

(đã ký)

Vũ Thị Thu Hà