

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ N
TỈNH NAM ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2025/DS-ST

Ngày: 17-01-2025

V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả
hợp đồng vô hiệu và tranh chấp dân sự
khác.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ N, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Kim Thành
2. Bà Vương Thị Minh Tân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Thủy – Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố N tham gia phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và các tranh chấp khác về dân sự, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Vũ Văn R, sinh năm 1965 và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1964; cùng địa chỉ đăng ký thường trú: Thôn T, xã N, huyện N1, tỉnh Nam Định.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1984 và chị Trần thị Thanh H, sinh năm 1983; cùng địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ dân phố T, phường N1 (địa

chỉ cũ: Thôn T, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định; cùng địa chỉ cư trú: Tổ dân phố số 7, phường N1 (địa chỉ cũ: Xóm 7, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần thị Thanh H: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1984; địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ dân phố T, phường N1 (địa chỉ cũ: Thôn T, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố số 7, phường N1 (địa chỉ cũ: Xóm 7, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Bùi Thị Đ, sinh năm 1970; địa chỉ đăng ký thường trú: Thôn Quán Chiền, xã Nam Dương, huyện N1, tỉnh Nam Định.

2. Anh Nguyễn Trung K, sinh năm 1981; địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ 12, thị trấn Nam Giang, huyện N1, tỉnh Nam Định.

3. Anh Vũ Văn C, sinh năm 1968; địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ dân phố số 7, phường N1 (địa chỉ cũ: Xóm 7, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định và chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1970; địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ dân phố số 7, phường N1 (địa chỉ cũ: Xóm 7A, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định.

4. Ông Lại Văn S, sinh năm 1945; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố số 7, phường N1 (địa chỉ cũ: Xóm 7, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định.

5. Bà Lại Thị P (tức Vá), sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Thôn An Lá 2 (cũ là xóm 8), xã Nghĩa An, huyện N1, tỉnh Nam Định.

6. Bà Lại Thị V, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: Số 1089 đường Vũ Hữu Lợi, phường N1, thành phố N, tỉnh Nam Định.

7. Ông Lại Văn B, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Thôn 3, xã L, huyện B1, tỉnh Lâm Đồng.

8. Bà Lại Thị Tươi, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố T, phường N1 (địa chỉ cũ: Thôn T, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định.

9. Ông Lại Văn Th, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Thôn 3, xã L, huyện B1, tỉnh Lâm Đồng.

10. Ông Lại Văn D, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Thôn 3, xã L, huyện B1, tỉnh Lâm Đồng.

11. Ủy ban nhân dân phường N1, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam N, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc Th, chức vụ: Công chức địa chính phường N1.

(Tại phiên tòa anh R, chị H, chị Đ, chị P, anh C, anh K có mặt; anh L, bà

Tươi vắng mặt; ông S, bà Phượng, ông D, ông B, ông Th, ông Th có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 04-10-2023, tại bản tự khai ngày 16-10-2023 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:*

Vợ chồng anh chị và vợ chồng anh Vũ Văn C chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K là bạn bè cùng làm ăn với nhau. Vào tháng 10-2022 các anh chị cùng thống nhất thỏa thuận miệng với nhau mua thửa đất có diện tích 223,5m² và tài sản trên đất, số thửa 165 tờ bản đồ số 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, xã N1, thành phố N của anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H với giá 8.000.000.000 đồng. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 235593 ngày 02-4-2018 đứng tên anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H. Trong số tiền trên thì vợ chồng anh chị góp 2.000.000.000 đồng, vợ chồng anh C chị P góp 2.000.000.000 đồng, chị Đ góp 2.000.000.000 đồng và anh K góp 2.000.000.000 đồng. Các anh chị thống nhất thỏa thuận về việc để vợ chồng anh chị thay mặt mọi người thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi tìm hiểu các thông tin để mua nhà đất, các anh chị có được anh L cung cấp thông tin thửa đất này đang được anh L thế chấp tại ngân hàng Viettinbank để vay tiền và có biết hiện trạng nhà đất lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Văn L giải thích phần đất lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cụ Trần Thị Tọ - bà ngoại anh. Cụ Tọ đã tặng cho vợ chồng anh nên vợ chồng anh mới xây nhà trên phần đất của cụ Tọ. Do tin tưởng anh L nên các anh chị nhất trí mua nhà đất của anh L, chị H theo hiện trạng.

Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, ngày 07-10-2022 chị H thay mặt mọi người ký hợp đồng đặt cọc với anh L chị H với số tiền là 500.000.000 đồng. Đến ngày 10-10-2022 đặt cọc thêm 2.000.000.000 đồng. Mặc dù chị H là người ký hợp đồng đặt cọc nhưng việc chuyển tiền đều do chị Bùi Thị Đ thực hiện bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản vay Viettinbank của anh L. Ngày 24-10-2022 vợ chồng anh chị, vợ chồng anh C chị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K cùng vợ chồng anh L chị H đến văn phòng công chứng Ngọc Ban ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện giao nốt số tiền 5.500.000.000 đồng. Chị Bùi Thị Đ là người trực tiếp chuyển tiền vào tài khoản của anh L.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao tiền, vợ chồng anh chị nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N để làm thủ tục sang tên nhưng không làm được vì bà Lại Thị V – mẹ đẻ anh L có đơn đề nghị gửi tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đề nghị không cho chuyển nhượng thửa đất 165 tờ bản đồ 26.4 của anh L chị H vì thửa đất đang xây dựng nhà lán sang phần đất của bố mẹ bà V để lại là 20m² (thửa đất 150 tờ bản đồ số 26.4 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 969618 ngày 20-7-2021 đứng tên cụ Trần Thị Tọa tại địa chỉ tổ dân phố số 7, phường N1 (cũ là xóm 7, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định).

Do vợ chồng anh Vũ Văn C và Nguyễn Thị P ở cùng tổ dân phố với anh L nên mọi người thống nhất giao cho vợ chồng anh C chị P nói chuyện với anh L, bà V để mua phần diện tích đất lán chiếm này. Vợ chồng anh C chị P đã gặp bà Lại Thị V (mẹ đẻ anh L, con của cụ Tọa) thỏa thuận mua lại phần diện tích đất lán chiếm này và chiếc cầu bê tông do anh L xây dựng phía sau thửa đất với giá là 300.000.000 đồng. Nguồn gốc số tiền này là tiền góp của vợ chồng anh chị, vợ chồng anh Vũ Văn C chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ và anh Nguyễn Trung K, mỗi phần góp là 75.000.000 đồng. Hai bên không đo đạc cụ thể mà chỉ ước chừng phần đất lán chiếm có diện tích là 20m². Vợ chồng anh C, chị P cùng bà Lại Thị V đã giao nhận tiền và ký kết giấy biên nhận tiền vào ngày 12-02-2023.

Ngày 08-5-2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N trả lại hồ sơ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh, yêu cầu làm thủ tục tách – hợp thửa đất theo hiện trạng đất gia đình đang sử dụng. Vợ chồng anh chị đã gặp anh L, bà V yêu cầu hỗ trợ thủ tục này thì không nhận được sự hợp tác của anh L, bà V.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04-10-2023 anh chị đề nghị Tòa án nhân dân thành phố N giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24-10-2022 giữa vợ chồng anh chị là Vũ Văn R, Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H là hợp pháp.

- Yêu cầu bà Lại Thị V cùng các anh chị em trong gia đình bà V cùng anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H tạo điều kiện tách 20m² thuộc thửa đất của cụ Trần Thị Tọa (mẹ bà Lại Thị V) để nhập vào thửa đất của anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị là Vũ Văn R, Nguyễn Thị H.

Tại Bản tự khai đề ngày 16-10-2023 anh chị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H là hợp

pháp; thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: buộc bà Lại Thị V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy biên nhận đề ngày 12-02-2023 giữa bà Lại Thị V và anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P; buộc bà Lại Thị V cùng các anh chị em trong gia đình bà V làm thủ tục tách 20m² đất thuộc thửa đất của cụ Trần Thị Tọ (mẹ bà Lại Thị V) để nhập vào thửa đất 165 tờ bản đồ số 26.4 của anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh là Vũ Văn R, Nguyễn Thị H.

Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 25-9-2024 và biên bản lấy lời khai ngày 23-10-2024 anh chị rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án nhân dân thành phố N buộc bà Lại Thị V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy biên nhận đề ngày 12-02-2023 giữa bà Lại Thị V và anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P. Buộc bà Lại Thị V cùng các anh chị em trong gia đình bà V làm thủ tục tách 20m² đất thuộc thửa đất của cụ Trần Thị Tọ (mẹ bà Lại Thị V) để nhập vào thửa đất 165 tờ bản đồ số 26.4 của anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị là Vũ Văn R, Nguyễn Thị H. Anh chị đề nghị Tòa án nhân dân thành phố N giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 24-10-2022 giữa vợ chồng anh chị là Vũ Văn R, Nguyễn Thị H và vợ chồng anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H là hợp pháp, **vợ chồng anh chị được sở hữu quyền sử dụng 223,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, số thửa 165 tờ bản đồ số 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, phường N1 (cũ là xã N1), thành phố N.**

- Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 165 tờ bản đồ số 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, phường N1 (cũ là xã N1), thành phố N đứng tên anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị Thanh H và thửa đất số 150 tờ bản đồ số 26.4 tại địa chỉ tổ dân phố số 7, phường N1 (cũ là xóm 7, xã N1), thành phố N đứng tên cụ Trần Thị Tọ. Do anh L, chị H xây dựng nhà 4 tầng kiên cố trên phần đất có diện tích 16,2m² của thửa số 150 tờ bản đồ số 26.4 đứng tên cụ Trần Thị Tọ nên anh chị đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 16,2m² đất trên cho vợ chồng anh chị **để anh chị thực hiện thủ tục hợp 16,2m² đất trên với 223,5m² đất thuộc thửa 165 thành một thửa đứng tên vợ chồng anh chị.** Anh chị sẽ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho những người thuộc hàng thừa kế của cụ Trần Thị Tọ theo quy định pháp luật.

- Công nhận sự thỏa thuận của vợ chồng anh chị (Vũ Văn R, Nguyễn Thị H), vợ chồng anh Vũ Văn C chị Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Trung K và chị Bùi Thị Đ về việc vợ chồng anh chị thay mặt anh Vũ Văn C chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Anh chị có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về quyền lợi của từng người trong việc góp tiền mua nhà đất của anh Nguyễn Văn L chị Trần Thị Thanh H, mua phần đất của cụ Trần Thị Tẹo các anh chị không có tranh chấp gì, sẽ tự thỏa thuận với nhau và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tại bản tự khai ngày 20-10-2023, các biên bản lấy lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Trần thị Thanh H là anh Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 24-10-2022 vợ chồng anh có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H nhà đất tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, xã N1 (nay là phường N1), thành phố N với giá là 8.000.000.000 đồng. Thửa đất có diện tích là 223,5m², số thửa 165 tờ bản đồ 26.4, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 235593 ngày 02-4-2018 đứng tên Nguyễn Văn L và Trần thị Thanh H. Hai bên đã giao nhận đủ tiền, ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngọc Ban vào ngày 24-10-2022.

Thời điểm anh rao bán nhà đất trên, anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H cùng nhiều người khác (khoảng 4-5 người, anh không nhớ cụ thể là ai) đến xem xét hiện trạng nhà đất và có hỏi anh về việc chiều dài thực tế của nhà đất lớn hơn so với kích thước thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh giải thích việc này là do khi xây nhà anh có xây lấn sang phần đất của bà ngoại anh là cụ Trần Thị Tẹo khoảng 15m² để cho vuông nhà đất. Khi còn sống bà ngoại anh có nói miệng là tặng cho anh phần đất này nhưng không lập văn bản. Năm 2021 bà ngoại anh mất không để lại di chúc. Anh không nhớ anh và vợ chồng anh R chị H thỏa thuận như thế nào về phần diện tích đất lấn chiếm của cụ Tẹo nhưng anh R và chị H vẫn nhất trí mua nhà đất trên. Để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng anh R bà Hoa đã đặt cọc cho anh làm 2 lần, lần thứ nhất là 500.000.000 đồng, lần thứ hai là 2.000.000.000 đồng. Ngày 24-10-2022 vợ chồng anh cùng vợ chồng anh R chị H đến Văn phòng công chứng Ngọc Ban để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và nhận nốt số tiền 5.500.000.000 đồng còn lại. Tất cả các lần chuyển tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng nhà đất đều do chị Bùi Thị Đ thực hiện. Sau khi hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền, vợ chồng anh đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời bàn giao nhà đất cho anh R chị H. Việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất với giá là 8.000.000.000 đồng tương ứng với diện tích đất 223,5m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa bao gồm phần diện tích đất xây nhà lấn sang đất cụ Tẹo.

Trước khi bán nhà đất cho anh R chị H , anh không bàn bạc với mẹ anh là bà Lại Thị V cùng những người con khác của cụ Tẹo. Tuy nhiên trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng khoảng 10 ngày anh có trao đổi với mẹ anh cùng các người con khác của cụ Tẹo nhưng họ không đồng ý cho anh bán phần diện tích đất của cụ Tẹo nằm trong khuôn viên nhà đất của anh. Anh có nhờ người nói chuyện với anh R, chị H để lấy lại nhà đất và sẽ trả cho anh chị số tiền đã đặt cọc là 2.500.000.000 đồng, bồi thường thêm 500.000.000 đồng nữa nhưng anh R chị H không đồng ý nên hai bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận.

Về nguồn gốc nhà đất: Đây là tài sản do vợ chồng anh xây dựng khoảng năm 2020, xây nhà 4 tầng trên thửa đất, việc xây dựng không có giấy phép. Trước khi xây nhà vợ chồng anh đã xây dựng 01 chiếc cầu bê tông nối liền công sau của nhà đất ra đường xóm. Vị trí của chiếc cầu bê tông nằm ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận. Anh có ủy quyền bằng miệng cho mẹ anh là bà Lại Thị V giao dịch với anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P về việc chuyển nhượng chiếc cầu tuy nhiên, hai bên thực hiện chuyển nhượng vào thời gian nào thì anh không biết. Đến thời điểm anh R, chị H khởi kiện vợ chồng anh thì mẹ anh mới nói cho anh biết việc mẹ anh chuyển nhượng chiếc cầu bê tông và khoảng 20m² đất của cụ Tẹo với giá là 300.000.000 đồng. Anh không nhất trí với thỏa thuận này vì theo anh giá trị chiếc cầu bê tông là 300.000.000 đồng nên hiện tại bà V là người đang giữ số tiền này.

Quan điểm của anh đối với yêu cầu khởi kiện của ông Rỹ bà Hoa như sau: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh R chị H đã thực hiện xong, vợ chồng anh đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà đất nên không còn liên quan gì. Về phần diện tích đất xây nhà lấn sang đất của cụ Tẹo, mẹ anh là bà Lại Thị V vẫn đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P, không sang tên cho người khác ngoài anh C chị P. Đối với chiếc cầu bê tông: anh đồng ý chuyển nhượng cho anh C chị P với giá là 300.000.000 đồng, nếu anh C chị P không đồng ý với giá này thì anh không nhất trí chuyển nhượng. Đối với số tiền 300.000.000 đồng bà Lại Thị V đang giữ anh không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà V trả lại cho anh số tiền trên, anh và bà V sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

- Tại các biên bản lấy lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P thống nhất trình bày:

Giữa vợ chồng anh chị (Vũ Văn C, Nguyễn Thị P) và vợ chồng anh Vũ Văn R chị Nguyễn Thị H, chị Bùi Thị Đ và anh Nguyễn Trung K là bạn bè cùng làm ăn với nhau. Vào tháng 10-2022 các anh chị cùng thống nhất thỏa thuận

miệng với nhau mua thửa đất có diện tích 223,5m², số thửa 165 tờ bản đồ số 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, xã N1, thành phố N của anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H với giá 8.000.000.000 đồng. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 235593 ngày 02-4-2018 đứng tên anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H. Trong số tiền trên thì chị góp 2.000.000.000 đồng, vợ chồng anh R chị H góp 2.000.000.000 đồng, vợ chồng anh C chị P góp 2.000.000.000 đồng, và anh K góp 2.000.000.000 đồng. Các anh chị thống nhất thỏa thuận về việc để vợ chồng anh R chị H thay mặt mọi người thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi tìm hiểu các thông tin để mua nhà đất các anh chị có được anh L cung cấp thông tin thửa đất này đang được anh L thế chấp tại ngân hàng Viettinbank để vay tiền và có biết biết hiện trạng nhà đất lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Văn L giải thích phần đất lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cụ Trần Thị Tẹo - bà ngoại anh, cụ Tẹo đã tặng cho vợ chồng anh. Do tin tưởng anh L nên các anh chị nhất trí mua nhà đất của anh L, chị H theo hiện trạng.

Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, ngày 07-10-2022 chị H thay mặt mọi người ký hợp đồng đặt cọc với anh L chị H với số tiền là 500.000.000 đồng. Đến ngày 10-10-2022 đặt cọc thêm 2.000.000.000 đồng. Mặc dù chị H là người ký hợp đồng đặt cọc nhưng việc chuyển tiền đều do chị thực hiện bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản vay Viettinbank của anh L. Ngày 24-10-2022 chị cùng với vợ chồng anh R chị H, vợ chồng anh C chị P, anh Nguyễn Trung K cùng vợ chồng anh L chị H đến văn phòng công chứng Ngọc Ban ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện giao nốt số tiền 5.500.000.000 đồng.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao tiền vợ chồng anh R, chị H nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N để làm thủ tục sang tên nhưng không làm được vì bà Lại Thị V – mẹ đẻ anh L có đơn đề nghị gửi tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đề nghị cơ quan không có chuyển nhượng thửa đất của anh L chị H vì thửa đất đang xây dựng nhà lán sang phần đất của bố mẹ bà V để lại là 20m² (thửa đất 150 tờ bản đồ số 26.4 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 969618 ngày 20-7-2021 đứng tên cụ Trần Thị Tẹo tại địa chỉ tổ dân phố số 7, phường N1 (cũ là xóm 7, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định).

Do vợ chồng anh chị ở cùng tổ dân phố với anh L nên mọi người thống nhất giao cho vợ chồng anh chị nói chuyện với anh L, bà V để mua phần diện tích đất lán chiếm này. Vợ chồng anh chị đã gặp bà Lại Thị V (mẹ đẻ anh L, con

của cụ Tẹo) thỏa thuận mua lại phần diện tích đất lấn chiếm này và chiếc cầu bê tông do anh L xây dựng phía sau thửa đất với giá là 300.000.000 đồng. Nguồn gốc số tiền này là tiền góp của vợ chồng chị, vợ chồng anh R chị H, chị Bùi Thị Đ và anh Nguyễn Trung K, mỗi phần góp là 75.000.000 đồng. Hai bên không đo đạc cụ thể mà chỉ ước chừng phần đất lấn chiếm có diện tích là 20m². Vợ chồng anh chị cùng bà Lại Thị V đã giao nhận tiền và ký kết giấy biên nhận tiền vào ngày 12-02-2023.

Ngày 08-5-2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N trả lại hồ sơ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh R chị H yêu cầu làm thủ tục tách – hợp thửa đất theo hiện trạng đất gia đình đang sử dụng. Vợ chồng anh chị đã gặp anh L, bà V yêu cầu hỗ trợ thủ tục này thì không nhận được sự hợp tác của anh L, bà V.

Quan điểm của anh chị đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H là hoàn toàn nhất trí.

Quá trình giải quyết vụ án, anh chị nhận thức được thửa đất số 150 tờ bản đồ số 26.4 là của cụ Trần Thị Tẹo, cụ Tẹo đã chết năm 2021 nên việc bà V đồng ý chuyển nhượng 20m² đất thuộc thửa 150 tờ bản đồ 26.4 của cụ Trần Thị Tẹo cho anh chị mà không có sự đồng ý của những người con của cụ Tẹo là vi phạm điều cấm của pháp luật. Nay anh chị có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng chiếc cầu bê tông và quyền sử dụng 20m² đất thuộc thửa đất số 150 tờ bản đồ số 26.4 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 969618 ngày 20-7-2021 đứng tên cụ Trần Thị Tẹo tại địa chỉ tổ dân phố số 7, phường N1 (cũ là xóm 7, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định (giấy biên nhận tiền ngày 12-3-2023) ký kết giữa bà Lại Thị V và vợ chồng anh là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa, anh chị xác định anh chị và bà V đều có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất (giấy biên nhận tiền đề ngày 12-02-2023) là vô hiệu và đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định pháp luật để xác định tỉ lệ lỗi, anh chị không có ý kiến gì.

Về quyền lợi của từng người trong việc góp tiền mua nhà đất của anh Nguyễn Văn L chị Trần Thị Thanh H, mua phần đất của cụ Trần Thị Tẹo các anh chị không có tranh chấp gì, sẽ tự thỏa thuận với nhau và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tại các biên bản lấy lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Đ trình bày:

Giữa chị và vợ chồng anh **Vũ Văn R** chị Nguyễn Thị H, vợ chồng anh Vũ Văn C chị Nguyễn Thị P, và anh Nguyễn Trung K là bạn bè cùng làm ăn với

nhau. Vào tháng 10-2022 các anh chị cùng thống nhất thỏa thuận miệng với nhau mua thửa đất có diện tích 223,5m², số thửa 165 tờ bản đồ số 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, xã N1, thành phố N của anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H với giá 8.000.000.000 đồng. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 235593 ngày 02-4-2018 đứng tên anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H. Trong số tiền trên thì chị góp 2.000.000.000 đồng, vợ chồng anh R chị H góp 2.000.000.000 đồng, vợ chồng anh C chị P góp 2.000.000.000 đồng và anh K góp 2.000.000.000 đồng. Các anh chị thống nhất thỏa thuận về việc để vợ chồng anh R chị H thay mặt mọi người thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi tìm hiểu các thông tin để mua nhà đất các anh chị có được anh L cung cấp thông tin thửa đất này đang được anh L thế chấp tại ngân hàng Viettinbank để vay tiền và có biết biết hiện trạng nhà đất lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Văn L giải thích phần đất lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cụ Trần Thị Tẹo - bà ngoại anh, cụ Tẹo đã tặng cho vợ chồng anh. Do tin tưởng anh L nên các anh chị nhất trí mua nhà đất của anh L, chị H theo hiện trạng.

Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, ngày 07-10-2022 chị H thay mặt mọi người ký hợp đồng đặt cọc với anh L chị H với số tiền là 500.000.000 đồng. Đến ngày 10-10-2022 đặt cọc thêm 2.000.000.000 đồng. Mặc dù chị H là người ký hợp đồng đặt cọc nhưng việc chuyển tiền đều do chị thực hiện bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản vay Viettinbank của anh L. Ngày 24-10-2022 chị cùng với vợ chồng anh R chị H, vợ chồng anh C chị P, anh Nguyễn Trung K cùng vợ chồng anh L chị H đến văn phòng công chứng Ngọc Ban ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện giao nốt số tiền 5.500.000.000 đồng. Chị là người trực tiếp chuyển tiền vào tài khoản của anh L, cụ thể: vào hồi 12 giờ 03 phút chị chuyển khoản 500.000.000 đồng; vào 12 giờ 08 phút chuyển khoản 500.000.000 đồng; vào hồi 12 giờ 12 phút chị chuyển khoản 4.479.000.000 đồng. Tại phiên tòa chị xác định số tiền 21.000.000 đồng chưa chuyển là tiền gia lộc khi chuyển nhượng nhà đất của anh L.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao tiền vợ chồng anh R, chị H nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N để làm thủ tục sang tên nhưng không làm được vì bà Lại Thị V – mẹ đẻ anh L có đơn đề nghị gửi tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đề nghị cơ quan không có chuyển nhượng thửa đất của anh L chị H vì thửa đất đang xây dựng nhà lần sang phần đất của bố mẹ bà V để lại là 20m² (thửa đất 150 tờ bản đồ số 26.4 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 969618 ngày 20-7-

2021 đứng tên cụ Trần Thị Tẹo tại địa chỉ tổ dân phố số 7, phường N1 (cũ là xóm 7, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định).

Do vợ chồng anh Vũ Văn C và Nguyễn Thị P ở cùng tổ dân phố với anh L nên mọi người thống nhất giao cho vợ chồng anh C chị P nói chuyện với anh L, bà V để mua phần diện tích đất lấn chiếm này. Vợ chồng anh C chị P đã gặp bà Lại Thị V (mẹ đẻ anh L, con của cụ Tẹo) thỏa thuận mua lại phần diện tích đất lấn chiếm này và chiếc cầu bê tông do anh L xây dựng phía sau thửa đất với giá là 300.000.000 đồng. Nguồn gốc số tiền này là tiền góp của chị, vợ chồng anh R chị H, vợ chồng anh Vũ Văn C chị Nguyễn Thị P và anh Nguyễn Trung K, mỗi phần góp là 75.000.0000 đồng. Hai bên không đo đạc cụ thể mà chỉ ước chừng phần đất lấn chiếm có diện tích là 20m². Vợ chồng anh C, chị P cùng bà Lại Thị V đã giao nhận tiền và ký kết giấy biên nhận tiền vào ngày 12-02-2023.

Ngày 08-5-2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N trả lại hồ sơ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh R chị H yêu cầu làm thủ tục tách – hợp thửa đất theo hiện trạng đất gia đình đang sử dụng. Vợ chồng anh chị đã gặp anh L, bà V yêu cầu hỗ trợ thủ tục này thì không nhận được sự hợp tác của anh L, bà V.

Quan điểm của chị đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của anh Vũ Văn R chị Nguyễn Thị H và yêu cầu độc lập của anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P là hoàn toàn nhất trí.

Về quyền lợi của từng người trong việc góp tiền mua nhà đất của anh Nguyễn Văn L chị Trần Thị Thanh H, mua phần đất của cụ Trần Thị Tẹo các anh chị không có tranh chấp gì, sẽ tự thỏa thuận với nhau và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Về nguồn gốc số tiền góp mua nhà đất của anh L, chị H và số tiền góp mua phần đất lấn sang đất của cụ Tẹo là tài sản riêng không phải là tài sản chung của vợ chồng, chồng chị là anh Vũ Quang Anh có đơn xác nhận nên chị đề nghị không đưa chồng chị tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa liên quan trong vụ án.

- Tại các biên bản lấy lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Trung K trình bày quan điểm giống như lời trình bày của anh Vũ Văn R chị Nguyễn Thị H, anh Vũ Văn C chị Nguyễn Thị P và chị Bùi Thị Đ.

Quan điểm của anh đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của anh Vũ Văn R chị Nguyễn Thị H, yêu cầu độc lập của anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P là hoàn toàn nhất trí. Về quyền lợi của từng người trong việc góp tiền mua nhà đất của anh Nguyễn Văn L chị Trần Thị Thanh H, mua phần đất của cụ Trần Thị Tẹo các anh chị không có tranh chấp gì, sẽ tự thỏa thuận với nhau và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Về nguồn gốc số tiền góp mua nhà đất của anh

L, chị H và số tiền góp mua phần đất lấn sang đất của cụ Tẹo là tài sản riêng của anh, không phải là tài sản chung của vợ chồng, vợ anh là chị Nguyễn Thị Lý có đơn xác nhận nên anh đề nghị không đưa vợ anh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 29-3-2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Văn S trình bày:

Ông là anh trai của bà Lại Thị V - mẹ đẻ anh Nguyễn Văn L. Bố ông là cụ Lại Văn Song (chết năm 2007), mẹ ông là cụ Trần Thị Tẹo (chết năm 2021). Bố mẹ ông sinh được 8 người con là ông, bà Lại Thị P (tức Vá), bà Lại Thị V, ông Lại Văn B, bà Lại Thị Thời (chết năm 2008), bà Lại Thị Tươi, ông Lại Văn Th, ông Lại Văn D. Khi cụ Tẹo còn sống cụ đồng ý cho anh L, chị H xây nhà sang 1 phần đất của cụ để cho vuông nhà, không phải để bán. Việc này cụ Tẹo có thống nhất miệng với 7 người con mà không lập thành văn bản. Diện tích cụ Tẹo đồng ý cho anh L, chị H xây nhà là 12m². Khi anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị Thanh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H, trong đó có cả 12m² đất của cụ Tẹo thì ông không biết. Trước khi bà Lại Thị V chuyển nhượng 12m² đất của cụ Tẹo nằm trong khuôn viên nhà của anh L chị H cho anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P bà V không bàn bạc gì với các anh chị em trong gia đình. Ông cũng không nhận được khoản tiền nào từ bà V. Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là trách nhiệm của bà V, anh L, chị H. Do tuổi cao, sức khỏe yếu nên ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-6-2024 và trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lại Thị P (tức Vá) trình bày:

Bà là chị gái của bà Lại Thị V - mẹ đẻ anh Nguyễn Văn L. Bố bà là cụ Lại Văn Song (chết năm 2007), mẹ bà là cụ Trần Thị Tẹo (chết năm 2021). Bố mẹ bà sinh được 8 người con là bà, ông Lại Văn S, bà Lại Thị V, ông Lại Văn B, bà Lại Thị Thời (chết năm 2008), bà Lại Thị Tươi, ông Lại Văn Th, ông Lại Văn D. Khi còn sống cụ Tẹo cho anh L, chị H 12m² đất để xây nhà cho vuông. Nguồn gốc 12m² đất này là một phần của thửa đất 150 tờ bản đồ 26.4 tại xã N1 đứng tên cụ Trần Thị Tẹo. Việc cụ Tẹo cho đất anh L và chị H các con cụ đều đồng ý nhưng chỉ nói miệng không lập thành văn bản. Cụ Tẹo chết không để lại di chúc. Khi anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị Thanh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H, trong đó có cả 12m² đất của cụ Tẹo thì bà không biết. Trước khi bà Lại Thị V chuyển nhượng 12m² đất của cụ Tẹo nằm trong khuôn viên nhà của anh L chị H cho anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P bà V không bàn bạc gì với các anh chị em trong gia đình. Bà cũng không nhận được khoản tiền

nào từ bà V. Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị H và đối với khoản tiền 300.000.000 đồng bà V đã nhận của anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P. Do bà tuổi cao đi lại khó khăn nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Tại Văn bản ghi ý kiến ngày 25-12-2023, bản tự khai ngày 17-05-2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Thanh Bình trình bày:*

Bà Lại Thị V, sinh năm 1955, địa chỉ số 1089 đường Vũ Hữu Lợi, xã N1, (nay là phường N1) thành phố N là chị gái ông. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1984 là con trai của bà V. Bố mẹ ông là cụ Lại Thị Song, sinh năm 1920 (đã chết) và cụ Trần Thị Tọ, sinh năm 1924 (đã chết năm 2021). Các anh chị em ruột của ông gồm những người sau: ông Lại Văn S, bà Lại Thị P (tức Vá), bà Lại Thị V, bà Lại Thị Tươi, bà Lại Thị Thời (đã chết), ông Lại Văn Th và ông Lại Văn D.

Về nguồn gốc thửa đất số 150 tờ bản đồ số 26.4 đứng tên cụ Trần Thị Tọ: Bố mẹ ông và gia đình đã làm nhà và ở từ năm 1969. Năm 2007 bố ông là cụ Song mất không để lại di chúc nên 08 anh chị em đã thống nhất tặng cho toàn bộ tài sản là nhà đất cho mẹ ông là cụ Trần Thị Tọ. Cụ Tọ đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số thửa 150 tờ bản đồ số 26.4 tại xã N1, thành phố N đứng tên cụ Tọ. Anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị Thanh H xây nhà lấn sang phần đất của cụ Tọ vào thời gian nào, diện tích bao nhiêu ông không biết chứ không phải các anh em ông đồng ý cho anh L, chị H xây dựng nhà lấn sang 1 phần đất của cụ Tọ. Cụ Tọ chết năm 2021 không để lại di chúc. Việc anh L chị H chuyển nhượng nhà đất trong đó có phần đất của cụ Tọ ông không biết. Việc bà V đồng ý chuyển nhượng phần đất của cụ Tọ nằm trong khuôn viên nhà đất của anh L chị H cho anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P là không đúng, do bà V chưa hiểu biết. Quan điểm của ông đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không nhất trí và yêu cầu Tòa án buộc anh L, chị H, ông Rỹ và bà Hoa phải trả lại cho anh chị em ông phần diện tích xây lấn sang thửa 150 tờ bản đồ 26.4 đứng tên cụ Trần Thị Tọ. Đối với việc bà V chuyển nhượng phần đất lấn chiếm cho anh Vũ Văn C và bà Nguyễn Thị P và nhận 300.000.000 đồng ông yêu cầu tuyên hủy hợp đồng này, ông không đồng ý nhận bằng tiền đối với phần diện tích này. Do điều kiện địa lý xa xôi nên ông xin vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa tại Tòa án.

- *Tại Văn bản ghi ý kiến ngày 25-12-2023, bản tự khai ngày 17-05-2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Văn D và ông Lại Văn Th trình bày:*

Bà Lại Thị V là chị gái ông, anh Nguyễn Văn L là con bà Lại Thị V. Ông B đã trình bày về họ tên bố mẹ và các anh chị em trong gia đình các ông nhất trí không bổ sung gì. Nguồn gốc thửa đất tại địa chỉ xã N1, thành phố N, số thửa 150

tờ bản đồ số 26.4 là của bố mẹ ông tạo lập từ năm 1969. Năm 2007 bố ông chết, các anh chị em trong gia đình thống nhất tặng cho toàn bộ tài sản là nhà đất cho mẹ ông là cụ Trần Thị Tọ. Năm 2020 anh L và chị H xây nhà có lấn sang đất của mẹ ông. Diện tích lấn sang bao nhiêu các ông không biết. Năm 2021 cụ Tọ chết không để lại di chúc. Năm 2022 anh L chị H chuyển nhượng nhà đất của mình cho anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H trong đó có 1 phần đất của cụ Tọ nhưng không thông báo cho các ông biết. Sau khi anh L chị H ký hợp đồng đặt cọc với anh R chị H, ông B và ông Th đã gặp chị H và chị P đề nghị xem lại hợp đồng chuyển nhượng vì trong đó có 1 phần đất của cụ Tọ. Khi bà V chuyển nhượng phần đất của cụ Tọ mà anh L chị H xây sang không bàn bạc với các ông là không đúng. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 09-9-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường N1, thành phố N trình bày:

Căn cứ vào sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 165 tờ bản đồ số 26.4 phường N1 (cũ là xã N1), thành phố N thì các công trình xây dựng trên thửa đất số 165 tờ bản đồ số 26.4 của anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H (chuyển nhượng cho ông Vũ Văn R và bà Nguyễn Thị H vào ngày 24-10-2022) đang xây trên phần đất do UBND xã quản lý. Cụ thể: Phía mặt giáp đường Vũ Hữu Lợi công trình xây trên phần đất phi nông nghiệp khác với diện tích là 16,4m².

Căn cứ vào sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 150 tờ bản đồ số 26.4 phường N1 (cũ là xã N1), thành phố N thì các công trình xây dựng trên thửa đất số 150 tờ bản đồ số 26.4 của cụ Trần Thị Tọ đang xây trên phần đất do UBND xã quản lý. Cụ thể: Phía mặt giáp ngõ công trình xây trên phần đất phi nông nghiệp khác với diện tích là 4,9m².

Quan điểm của UBND phường N1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Về phần công trình lấn chiếm thì sau này nếu có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì sẽ yêu cầu chủ sở hữu công trình phải tháo dỡ công trình đã xây lấn chiếm sang phần đất do UBND phường quản lý nên UBND không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26-6-2024 bà Lại Thị Tươi trình bày: Việc mẹ bà là cụ Trần Thị Tọ có cho 01 phần đất (phía sau thửa đất 150 tờ bản đồ số 26.4) để anh L, chị H xây nhà cho vuông. Tất cả anh chị em trong gia đình đều biết sự việc, còn việc anh L chị H bán đất cho ông Rỹ, bà Hoa trong đó có 1 phần đất của cụ Tọ thì bà không biết. Bà không đồng ý bán 1 phần

đất của cụ Tẹo cho ông Rỹ, chị H và các anh chị em bà không nhận được lợi ích gì từ việc bán đất cho anh R chị H .

- *Kết quả thu thập chứng cứ tại UBND phường N1, thành phố N ngày 27-8-2024 xác định:* Vào khoảng năm 2018 người dân xóm 7A, xã N1 có xin phép kê con mương giáp đường trục xóm 7. Tại thời điểm này anh Nguyễn Văn L có đề nghị UBND xã N1 về việc xin làm cầu bắc qua mương ra đường xóm 7, UBND xã N1 đã hướng dẫn anh L phải làm thủ tục xin cấp phép xây dựng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng cầu. Sau đó anh L đã tự tổ chức xây dựng chiếc cầu mà UBND không biết. Hiện nay chiếc cầu bê tông bắc qua con mương do UBND xã quản lý. Trên thửa đất 165 công trình xây dựng đang xây dựng lấn sang đất do UBND xã quản lý. Tòa án xác định UBND phường tham gia tố tụng với tư cách người liên quan UBND không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Hiện tại chưa có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thu hồi đất do UBND quản lý.

- *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và thẩm định giá tài sản:*

+ Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26-6-2024 Hội đồng xem xét thẩm định xác định:

Thửa đất số 165 tờ bản đồ số 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, phường N1 (cũ là xã N1) thành phố N, diện tích 256,1m² có vị trí giáp ranh như sau: Phía Tây giáp đường Vũ Hữu Lợi; phía Đông giáp mương, phía Bắc giáp thửa số 164, thửa 150 và thửa số 106; phía Nam giáp thửa đất số 135, thửa đất số 126. Về tài sản trên đất: 01 nhà 04 tầng bê tông cốt thép, tường gạch, cửa đi là cửa cuốn kết hợp cửa kính cường lực, các cửa phòng bằng gỗ, cầu thang bộ trong nhà lát gạch Ceramic, 01 cầu thang bộ thoát hiểm bên ngoài từ tầng 4 xuống sân sau nhà, 01 thang máy (tại thời điểm thẩm định không kiểm tra được tình trạng hoạt động). Trần phòng khách tầng 1 có ốp gỗ, phòng ngủ các tầng trần ốp thạch cao, các phòng karaoke được thi công cách âm, hệ thống âm thanh, ánh sáng phụ trợ. Tầng 1: một nửa diện tích làm nhà ở, có 01 phòng karaoke, một nửa diện tích làm nhà để xe, sân, cổng sắt. Tầng 2: có 4 phòng hát karaoke. Tầng 3: có 6 phòng (gồm phòng ngủ và phòng thờ). Tầng 4: có 3 phòng, nhà vệ sinh, sân. Nhà đất do ông Vũ Văn R và bà Nguyễn Thị H quản lý sử dụng.

Thửa đất 150 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ tổ dân phố số 7, phường N1 (cũ là xóm 7, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định có diện tích 77,8m², vị trí giáp ranh như sau: Phía Bắc giáp ngõ, phía Nam giáp thửa 165, phía Đông giáp thửa đất số 106; phía Tây giáp thửa đất số 103, thửa 104, thửa 164 và thửa số 165. Về tài sản trên đất: 01 nhà mái bằng bê tông cốt thép 01 tầng, cửa chính là cửa sắt xếp, nền lát gạch hoa; công trình phụ lợp mái proximang; sân trước nhà lợp mái tôn, cột kéo sắt dựng trên tường bao, có cổng sắt ra vào sân; đất trống làm rãnh thoát

nước phía cuối thửa đất. Nhà đất do ông Lại Văn S quản lý sử dụng.

+ Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20-8-2024 Hội đồng xem xét thẩm định xác định: Hiện trạng cầu bê tông cốt thép xây dựng trên phần đất công do UBND phường N1 quản lý. Dầm cầu: bê tông cốt thép, kích thước: $0,3\text{m} \times 0,2\text{m} \times 2,9\text{m} \times 2 \text{ dầm} = 0,348\text{m}^3$. Bản cầu có kích thước: $((4,4\text{m} + 5,15\text{m}):2) \times 2,9\text{m} \times 0,12\text{m} = 1,66\text{m}^3$. Tường be có kích thước: $(0,3\text{m} \times 0,22\text{m} \times 2,9\text{m}) \times 2 = 0,38\text{m}^3$. Tường kê có kích thước: $(1,9\text{m} + 2,2\text{m}) \times 1,6\text{m} \times 0,22\text{m} = 1,44\text{m}^3$. Tường đỡ dầm cầu có kích thước: $(5\text{m} + 5,75\text{m}) \times 1,6\text{m} \text{ (chiều cao)} \times 0,22\text{m} \text{ (chiều dày)} = 3,8\text{m}^3$.

+ Tại biên bản định giá tài sản ngày 20-8-2024 Hội đồng định giá tài sản xác định:

Về chiếc cầu bê tông: Đối với dầm cầu, bản cầu áp dụng đơn giá 3.528.000 đồng/ m^3 . Đối với tường be, tường kê, tường đỡ dầm cầu áp dụng đơn giá 1.785.000 đồng/ m^3 .

Về thửa đất 150 tờ bản đồ 26.4: Quyền sử dụng đất: $89,1\text{m}^2 \times 18.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 1.603.800.000 \text{ đồng}$. Tài sản trên đất: Lán tôn không tường đơn giá 438.000 đồng/ m^2 ; nhà 01 tầng đơn giá 4.017.000 đồng/ m^2 ; Nhà gạch (bếp, nhà vệ sinh) lợp proximăng có đơn giá: 1.797.000 đồng/ m^2

Về thửa đất 165 tờ bản đồ 26.4:

Quyền sử dụng đất: Đối với đất ở có đơn giá 30.000.000 đồng/ m^2 ; Đối với đất trồng cây lâu năm có đơn giá 8.000.000 đồng/ m^2 .

+ Kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 198/2024/2412008/TĐG/VAC-CTTĐG ngày 12-12-2024 của Công ty cổ phần Tư vấn và Thẩm định Việt Nam xác định tài sản trên đất của thửa đất 165 tờ bản đồ 26.4 gồm: Nhà 04 tầng bê tông cốt thép tường gạch có giá trị: 3.971.038.112 đồng; Sân gạch vôi xỉ có giá trị: 5.045.040 đồng; Tường rào: 18.101.832 đồng; Cổng ra vào (lối đi vào sân): 2.550.000 đồng. Tổng cộng giá trị tài sản trên đất: 3.996.735.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố N phát biểu ý kiến:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định pháp luật về nhiệm vụ, quyền hạn tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng nhiệm vụ quyền hạn theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 385, Điều 389, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 504, Điều 506, Điều 508 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2014; Căn cứ vào Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26, khoản 2 và 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 24-10-2022 giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H với anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngọc Ban vào ngày 24-10-2022, số công chứng 3544 là có hiệu lực pháp luật. Anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được sở hữu quyền sử dụng 223,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, số thửa 165 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, xã N1 (nay là phường N1), thành phố N, tỉnh Nam Định, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL235593 ngày 02-4-2018 đứng tên anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H.

Anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được sở hữu quyền sử dụng 16,2m² đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 16,2m² thuộc thửa số 150 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ xóm 7, xã N1 (nay là tổ dân phố số 7, phường N1), thành phố N, tỉnh Nam Định được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969618 ngày 20-7-2021 đứng tên cụ Trần Thị Tọ. Tổng cộng, anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được sở hữu quyền sử dụng 239,7m² đất và tài sản trên đất.

Anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thửa và đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật. Đồng thời anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được quyền đại diện cho anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất (Giấy biên nhận tiền đề ngày 12-02-2023) giữa bà Lại Thị V và anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được miễn án phí, các đương sự khác phải nộp theo quy định pháp luật.

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 căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04-10-2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 25-9-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là anh Vũ Văn R chị Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H ngày 24-10-2022 là hợp pháp; giải quyết tranh chấp đất giữa thửa đất 165 tờ bản đồ 26.4 với thửa 150 tờ bản đồ 26.4; công nhận sự thỏa về việc anh R, chị H đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 16-10-2024 anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị với bà Lại Thị V vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Căn cứ vào Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và các tranh chấp khác về dân sự. Bị đơn là anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị Thanh H có địa chỉ cư trú tại phường N1, thành phố N; tài sản tranh chấp là thửa đất số 150 và 165 đều thuộc phường N1, thành phố N nên Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

1.2 Về sự có mặt của người tham gia tố tụng:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh Nguyễn Văn L, bà Lại Thị Tươi vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do chính đáng; bà Lại Thị V, ông Lại Văn S, bà Lại Thị P, ông Lại Văn B, ông Lại Văn D và ông Lại Văn Th, ông Phạm Ngọc Th xin vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Nguyễn Văn L, bà Lại Thị Tươi, bà Lại Thị V, ông Lại Văn S, bà Lại Thị P, ông Lại Văn B, ông Lại Văn D và ông Lại Văn Th, ông Phạm Ngọc Th.

1.3 Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23-10-2024 anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án nhân dân thành phố N buộc bà Lại Thị V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy biên nhận đề ngày 12-02-2023 giữa bà Lại Thị V và anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P. Buộc bà Lại Thị V cùng các anh chị em trong gia đình bà V làm thủ tục tách 20m² đất thuộc thửa đất của cụ Trần Thị Tọ (mẹ bà Lại Thị V) để nhập vào thửa đất 165 tờ bản đồ số 26.4 của anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị là Vũ Văn R, Nguyễn Thị H. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1 Về yêu cầu công nhận sự thỏa thuận đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H, vợ chồng anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K đều thống nhất trình bày về việc các anh chị thỏa thuận góp tiền mua nhà đất, thửa số 165 tờ bản đồ 26.4 của anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H, mỗi phần góp là 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 8.000.000.000 đồng; thỏa thuận giao cho anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H đại diện cho các anh chị thực hiện các giao dịch chuyển nhượng nhà đất; thỏa thuận về việc góp tiền mua một phần diện tích đất của thửa đất số 150 tờ bản đồ 26.4 đứng tên cụ Trần Thị Tọ mà anh L chị H xây nhà lán sang, mỗi phần góp là 75.000.000 đồng, tổng cộng 300.000.000 đồng; thỏa thuận giao cho anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P đại diện cho các anh chị thực hiện giao dịch chuyển nhượng 1 phần đất thuộc thửa 150 và chiếc cầu bê tông. Tại phiên tòa, các anh chị xác định việc thỏa thuận này không lập thành văn bản mà thỏa thuận miệng với nhau. Mục đích các anh chị mua nhà đất để bán, việc phân chia lợi nhuận anh chị sẽ tự thỏa thuận với nhau. Các anh chị đã hợp tác với nhau như thế nhiều năm nay. Căn cứ vào điều 504, 506 của Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử xác định đây là hợp đồng hợp tác giữa anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H, anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K. Số tiền 8.000.000.000 đồng chuyển nhượng nhà đất với anh L chị H và số tiền 300.000.000 đồng chuyển nhượng 1 phần đất của cụ Trần Thị Tọ và chiếc cầu bê tông với bà Lại Thị V là tài sản chung theo phần của anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H, anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K. Do giữa anh Vũ Văn R chị Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất đối với thửa đất số 165 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ 1089 đường Vũ Hữu Lợi, phường N1 (cũ là xã N1), thành phố N nên việc thỏa thuận giao cho anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H thay mặt anh chị đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 165 là không trái với quy định tại Điều 508 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Về quyền lợi của từng thành viên hợp tác các anh chị tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.2 Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N và UBND xã N1 (nay là phường N1) cung cấp xác định: Thửa đất số 165 tờ bản đồ số 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, xã N1 (nay là phường N1), thành phố N có diện tích là 223,5m² trong đó có 153,7m² đất là của anh L và chị H được UBND thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số CI250015 ngày 27-7-2017, diện tích đất còn lại là 69,8m² được bố anh L là ông Nguyễn Văn Ngân tặng cho anh L, chị H. Thửa đất đã hợp thửa và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL235593 ngày 02-4-2018 đứng tên anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H với tổng diện tích là 223,5m². Như vậy, thửa đất số 165 tờ bản đồ 26.4 là tài sản chung, hợp pháp của anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H.

Ngày 24-10-2022 giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H với anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với nội dung: anh L, chị H chuyển nhượng cho anh R, chị H thửa đất số 165 tờ bản đồ số 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, xã N1 (nay là phường N1), thành phố N có diện tích là 223,5m² và công trình xây dựng trên đất với giá là 8.000.000.000 đồng. Anh L, chị H, anh R và chị H là những người có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là tự nguyện. Hợp đồng lập bằng văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngọc Ban vào ngày 24-10-2022, số công chứng 3544 ngày 24-10-2022. Như vậy, nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H với anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H ngày 24-10-2022 là phù hợp với quy định tại các Điều 385, 389, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2014 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ ngày đăng ký vào Sổ địa chính. Hiện tại anh

R, chị H chưa hoàn tất thủ tục đăng ký theo quy định pháp luật nên hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực.

Tuy nhiên, trên thực tế anh L, chị H đã nhận đủ 8.000.000.000 đồng và bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cùng với Giấy chứng nhận số CL235593 ngày 02-4-2018 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp đứng tên anh L chị H cho anh R, chị H. Anh R chị H hiện đang quản lý, sử dụng nhà đất trên. Anh Nguyễn Văn L cũng có lời khai khẳng định anh đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà đất, đã bàn giao nhà đất cho anh R, chị H không còn liên quan gì đến nhà đất trên. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa anh L, chị H với anh R, chị H đã thực hiện được quá hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Nay anh R, chị H yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Việc anh R, chị H chưa hoàn thiện được thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật là do bà Lại Thị V có đơn đề nghị khẩn cấp đề ngày 21-10-2022 gửi các cơ quan có thẩm quyền đề nghị không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 165 của anh L, chị H do có tranh chấp với thửa đất 150 của cụ Trần Thị Tọ. Sau khi bà Lại Thị V chuyển nhượng phần đất của cụ Trần Thị Tọ nằm trong khuôn viên nhà của anh L chị H cho anh Vũ Văn C chị Nguyễn Thị P, bà V đã có đơn xin rút đơn đề nghị khẩn cấp tuy nhiên, khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N yêu cầu anh R, chị H làm thủ tục tách – hợp thửa đất theo đúng hiện trạng đang sử dụng thì bà V không phối hợp. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 24-10-2022 giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị Thanh H với anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được sở hữu quyền sử dụng 223,5m² đất và tài sản trên đất, số thửa 165 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, xã N1 (nay là phường N1), thành phố N, tỉnh Nam Định.

2.3 Về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 165 và thửa đất số 150 tờ bản đồ 26.4:

Như đã nhận định ở mục 2.2 nguồn gốc thửa đất số 165 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ 1098 đường Vũ Hữu Lợi, phường N1, thành phố N là tài sản chung, hợp pháp của anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL235593 ngày 02-4-2018. Tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận là 223,5m², trong đó có 123,5m² là đất ở tại nông thôn, 100m² là đất trồng cây lâu năm. Căn cứ vào tài liệu do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N cung cấp, xác định nguồn gốc thửa đất số 150 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ xóm 7, xã N1 (nay là tổ dân phố số 7, phường N1)

thành phố N là của cụ Trần Thị Tọ, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969618 với diện tích là 89,1m².

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với hai thửa đất trên xác định hiện trạng thửa đất 165 có diện tích là 256,1m², lớn hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 32,6m². Hiện trạng thửa đất 150 có diện tích là 77,8m², nhỏ hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 16,2m². Tại sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 26-6-2024 thể hiện: công trình xây dựng trên phần đất ở vị trí giáp mặt đường Vũ Hữu Lợi của thửa đất 165 lấn sang diện tích đất do UBND xã N1 (nay là phường N1) quản lý là 16,4m², công trình xây dựng trên phần đất ở vị trí giáp thửa 150 của thửa đất 165 lấn sang thửa đất số 150 của cụ Trần Thị Tọ diện tích là 16,2m². Do đó, anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H làm đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa thửa đất 165 của anh L, chị H (nay đã chuyển nhượng cho anh R, chị H) và thửa đất 150 của cụ Trần Thị Tọ là đúng quy định pháp luật.

Về yêu cầu được sở hữu quyền sử dụng 16,2m² đất của thửa 150 đứng tên cụ Trần Thị Tọ, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 26-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố N thể hiện: diện tích đất của thửa 165 là 256,1m²; Công trình xây dựng trên đất là một khối thống nhất gồm: nhà bê tông 4 tầng có diện tích là 85,9m² (xây trên phần đất ở tại nông thôn), nhà bê tông 3 tầng có diện tích là 37,6m² (xây trên phần đất ở tại nông thôn), nhà bê tông 3 tầng có diện tích là 30,7m² (xây trên phần đất trồng cây lâu năm), nhà bê tông 3 tầng có diện tích 16,2m² (xây trên phần đất ở tại nông thôn của thửa 150 đứng tên cụ Trần Thị Tọ), ngoài ra còn có sân sau diện tích là 69,3m². Như vậy, phần diện tích đất 16,2m² của thửa 150 đứng tên cụ Trần Thị Tọ đã được anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H xây dựng công trình kiên cố là nhà bê tông 3 tầng và đã thực hiện chuyển nhượng cho anh R chị H, nếu yêu cầu tháo dỡ công trình trả lại đất cho cụ Tọ sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu và giá trị toàn bộ ngôi nhà trên thửa đất 165. Mặt khác, việc anh L, chị H xây dựng nhà trên phần đất của thửa 150 đứng tên cụ Trần Thị Tọ được cụ Tọ cho phép. Phần diện tích đất còn lại của thửa đất 150 đứng tên cụ Tọ là 77,8m², gồm nhà bê tông 1 tầng, công trình phụ; giữa thửa đất 150 và thửa đất 165 còn có 01 rãnh thoát nước thuộc phần đất của cụ Tọ. Trong trường hợp giao cho anh R, chị H sở hữu quyền sử dụng 16,2m² đất thuộc thửa 150 đứng tên cụ Trần Thị Tọ thì cũng không làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình và quá trình sử dụng của thửa đất 150.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H, giao cho anh R và chị H sở

hữu quyền sử dụng 16,2m² đất thuộc thửa 150 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ xóm 7, xã N1 (nay là tổ dân phố số 7, phường N1), thành phố N, tỉnh Nam Định. (Vị trí, kích thước theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án). Anh R, chị H có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho cụ Trần Thị Tọ tương ứng với giá đất được Hội đồng định giá tài sản định giá ngày 20-8-2024, cụ thể: 18.000.000 đồng/m² x 16,2m² = 291.600.000 đồng. Đối với phần công trình xây dựng trên phần diện tích 16,2m² đất thuộc thửa 150 của cụ Trần Thị Tọ (nhà bê tông 3 tầng) là một phần không tách rời của toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất số 165 do anh L, chị H xây dựng đã chuyển nhượng cho anh R, chị H nên anh R chị H được tiếp tục sở hữu, sử dụng.

Căn cứ vào lời trình bày của đương sự, trích lục khai tử và biên bản xác minh của UBND xã N1 (nay là phường N1) thành phố N thì cụ Trần Thị Tọ chết vào ngày 31-10-2021, không để lại di chúc. Cụ Lại Văn Song (chồng cụ Tọ mất năm 2007). Cụ Song và cụ Tọ có những người con chung sau: Ông Lại Văn S, sinh năm 1945, địa chỉ cư trú: Tổ dân phố số 7, phường N1 (địa chỉ cũ: Xóm 7, xã N1), thành phố N, tỉnh Nam Định; Bà Lại Thị P (tức Vá), sinh năm 1953, địa chỉ cư trú: Thôn An Lá 2 (cũ là xóm 8), xã Nghĩa An, huyện N1, tỉnh Nam Định; Bà Lại Thị V, sinh năm 1955, địa chỉ cư trú: Số 1089 đường Vũ Hữu Lợi, phường N1, thành phố N, tỉnh Nam Định; Ông Lại Văn B, sinh năm 1958, Địa chỉ cư trú: Thôn 3, xã L, huyện B1, tỉnh Lâm Đồng; Bà Lại Thị Thời, sinh năm 1961 (mất năm 2008); Bà Lại Thị Tươi, sinh năm 1965, địa chỉ cư trú: Thôn T, xã N1, thành phố N, tỉnh Nam Định; Ông Lại Văn Th, sinh năm 1966, địa chỉ cư trú: Thôn 3, xã L, huyện B1, tỉnh Lâm Đồng; Ông Lại Văn D, sinh năm 1970, địa chỉ cư trú: Thôn 3, xã L, huyện B1, tỉnh Lâm Đồng. Trong số những người con trên của cụ Tọ thì bà Lại Thị Thời chết năm 2008, trước thời điểm mở thừa kế, theo quy định tại Điều 613 của Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử xác định người thừa kế theo pháp luật của cụ Trần Thị Tọ là ông Lại Văn S, bà Lại Thị P, bà Lại Thị V, ông Lại Văn B, bà Lại Thị Tươi, ông Lại Văn D và ông Lại Văn Th. Anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho những người thừa kế theo pháp luật như trên của cụ Trần Thị Tọ, mỗi người là 291.600.000 đồng : 7 = 41.657.142 đồng.

2.4 Tổng cộng, anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được sở hữu quyền sử dụng 239,7m² đất và tài sản gắn liền với đất, bao gồm: diện tích 223,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, số thửa 165 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, xã N1 (nay là phường N1), thành phố N, tỉnh Nam Định và diện tích 16,2m² đất và tài sản gắn liền với 16,2m² đất thuộc thửa 150 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ xóm 7, xã N1 (nay là tổ dân phố số 7, phường N1), thành phố N, tỉnh Nam Định. Anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thửa và đăng ký quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật. Đồng thời anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được quyền đại diện cho anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2.5 Về yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy biên nhận tiền đề ngày 12-2-2023) vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2.5.1 Như đã phân tích tại mục 2.1, giữa vợ chồng anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H, vợ chồng anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K thống nhất thỏa thuận về việc góp tiền mua một phần diện tích đất của thửa đất số 150 đứng tên cụ Tẹo mà anh L chị H xây nhà lán sang, mỗi phần góp là 75.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Các anh chị thỏa thuận giao cho anh C, chị P đại diện cho các anh chị thực hiện giao dịch với bà Lại Thị V. Hai bên đã viết giấy biên nhận tiền đề ngày 12-02-2023 với nội dung: bà V nhận 300.000.000 đồng của chị Nguyễn Thị P, đây là số tiền còn thiếu của chiếc cầu bê tông và 20m² đất thổ cư của cụ Song nằm trong khuôn viên của thửa đất mà anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P. Bà Lại Thị V đại diện cho bảy anh chị em ruột là ông Lại Văn S, Lại Thị P, Lại Văn B, Lại Thị Tươi, Lại Văn Th và Lại Văn D nhất trí chuyển nhượng 20m² đất thổ cư của cụ Song và cụ Tẹo cho chị Nguyễn Thị P và anh Vũ Văn C. Bà V cam kết rút đơn khiếu nại mà trước đây bà đã gửi tại cơ quan có thẩm quyền để tạo điều kiện cho anh C chị P làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Nếu sai bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Giấy biên nhận có chữ ký, điểm chỉ của bà Lại Thị V, anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P. Như vậy, ngày 12-02-2023 giữa bà Lại Thị V và anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất; đối tượng chuyển nhượng là 20m² (đo đạc hiện trạng là 16,2m²) đất thuộc thửa 150, tờ bản đồ 26.4 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969618 ngày 20-7-2021 đứng tên cụ Trần Thị Tẹo và chiếc cầu bê tông của vợ chồng anh L. Việc ký kết giấy biên nhận giữa bà V với anh C, chị P là tự nguyện, không bị ép buộc. Về hình thức, việc ký kết được lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2014. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản giữa bà V với anh C chị P là chưa đảm bảo về hình thức.

2.5.2 Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 20m² đất thuộc thửa 150 đứng tên cụ Trần Thị Tẹo, Hội đồng xét xử thấy: Cụ Tẹo chết ngày 30-11-2021 không để lại di chúc nên toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

thửa đất số 150 là di sản thừa kế của cụ Tẹo chưa chia. Việc bà V đã tự quyết định chuyển nhượng 1 phần đất của cụ Tẹo (20m² đất) mà không có ủy quyền hoặc đồng ý của những người thừa kế theo pháp luật của cụ Trần Thị Tẹo là vi phạm pháp luật. Khi giao dịch chuyển nhượng đất với bà V, anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P phải có nghĩa vụ tìm hiểu nguồn gốc đất để thực hiện giao dịch đúng pháp luật, tuy nhiên do không hiểu biết pháp luật anh chị đã ký hợp đồng chuyển nhượng với một mình bà V mà không yêu cầu bà V xuất trình văn bản ủy quyền của những người thừa kế theo pháp luật của cụ Tẹo là không đúng quy định pháp luật. Giao dịch chuyển nhượng này đã vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117, 124 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên vô hiệu. Mặt khác, khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng không thực hiện việc đo đạc trên thực tế nên diện tích đất chuyển nhượng ghi trên giấy biên nhận tiền là 20m² là không đúng với diện tích đất thực tế (16m²).

2.5.3 Xét giao dịch chuyển nhượng chiếc cầu bê tông, Hội đồng xét xử thấy: Nguồn gốc chiếc cầu bê tông do anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H xây dựng khoảng năm 2018. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 20-8-2024 anh Nguyễn Văn L trình bày việc Hội đồng xem xét thẩm định xác định vị trí chiếc cầu bê tông chưa chính xác, tuy nhiên căn cứ trích lục bản đồ 26.4 và 33.2 xã N1 do UBND xã N1 (nay là phường N1) cung cấp, các bản ảnh chụp tài sản thẩm định và biên bản xác minh tại UBND xã N1 (nay là phường N1) ngày 27-8-2024 Hội đồng xét xử xác định vị trí chiếc cầu bê tông nằm ở phía Đông của thửa đất 165 tờ bản đồ 26.4, ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nối liền công sau của thửa đất ra đường xóm 7 xã N1. Tại biên bản lấy lời khai ngày 06-8-2024 anh Nguyễn Văn L trình bày anh có ủy quyền bằng miệng cho mẹ anh là bà Lại Thị V chuyển nhượng chiếc cầu bê tông cho anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P nhưng vợ anh là chị Trần Thị Thanh H không biết. Do chiếc cầu bê tông là tài sản chung của anh L và chị H, việc ủy quyền chuyển nhượng tài sản chung của anh L mà không có sự thống nhất với chị H là không hợp lệ. Anh C chị P ở cùng xóm với anh L chị H, có biết nguồn gốc chiếc cầu do anh L chị H xây dựng nhưng lại thực hiện việc mua bán với bà V khi chưa có sự ủy quyền hợp lệ của anh L chị H. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch chuyển nhượng chiếc cầu bê tông giữa bà Lại Thị V với anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117, 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.5.4 Từ những nhận định như trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất

(Giấy biên nhận tiền đề ngày 12-02-2023) giữa bà Lại Thị V và anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P là vô hiệu toàn bộ.

2.5.5 Xét về lỗi Hội đồng xét xử thấy, bà Lại Thị V và anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P đều có lỗi ngang nhau trong việc giao dịch chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất vô hiệu.

2.5.6 Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại giấy biên nhận tiền ngày 12-02-2023 bà V với anh C, chị P thỏa thuận chuyển nhượng 20m² đất của thửa 150 và chiếc cầu bê tông với giá trị là 300.000.000 đồng nhưng không tách cụ thể giá trị quyền sử dụng đất và giá trị chiếc cầu bê tông là bao nhiêu. Mặt khác, khi giao dịch các bên không đo đạc thực tế diện tích lấn chiếm mà chỉ phỏng đoán diện tích là 20m² nên Hội đồng xét xử căn cứ vào hiện trạng đất và giá trị đất tại thời điểm định giá của Tòa án làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ khoản 1 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả lại nhau những gì đã nhận, tức là bà V phải hoàn trả cho anh C chị P số tiền 300.000.000 đồng, anh C chị Phương phải hoàn trả cho những người thừa kế theo pháp luật của cụ Tẹo 16,2m² đất, hoàn trả cho anh L, chị H quyền quản lý sử dụng chiếc cầu bê tông. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Như nhận định tại mục 2.1 và mục 2.3 việc buộc tháo dỡ công trình trên diện tích đất 16,2m² của thửa đất 150 đứng tên cụ Trần Thị Tẹo để trả lại quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến kết cấu và giá trị công trình trên đất của thửa đất 165 đứng tên anh L, chị H (đã chuyển nhượng cho anh R, chị H) nên Hội đồng xét xử tính trị giá quyền sử dụng đất và thanh toán bằng tiền cho những người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của cụ Tẹo, mỗi người là 291.600.000 đồng : 7 = 41.657.142 đồng. Do số tiền 300.000.000 đồng anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P đã thanh toán cho bà Lại Thị V là tài sản chung theo phần của anh R và chị H, anh C và chị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K nên, để đảm bảo việc thi hành án được thuận lợi Hội đồng xét xử buộc bà Lại Thị V có trách nhiệm thanh toán cho ông Lại Văn S, bà Lại Thị Tươi, bà Lại Thị P, ông Lại Văn B, ông Lại Văn Th, ông Lại Văn D mỗi người là 41.657.142 đồng mà không buộc anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H hay anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P thanh toán. Số tiền còn lại là 8.400.000 đồng Hội đồng xét xử sẽ xem xét quyết định khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng chiếc cầu bê tông.

Đối với chiếc cầu bê tông ở vị trí phía Đông thửa đất nối liền thửa đất 165 ra đường xóm 7 Hội đồng xét xử thấy: Xét về kết cấu công trình xây dựng trên thửa đất 165 được xây dựng mục đích để kinh doanh karaoke, với vị trí như trên thì chiếc cầu bê tông cũng là lối thoát hiểm đối với các hộ kinh doanh karaoke.

Mặt khác, chiếc cầu bê tông xây dựng trái phép trên phần đất công ích do UBND xã N1 (nay là phường N1) quản lý. Đến thời điểm hiện tại UBND phường N1 không yêu cầu Tòa án giải quyết, cũng chưa có quyết định thu hồi đất công ích của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tại biên bản lấy lời khai ngày 06-8-2024 anh L cũng có nguyện vọng muốn chuyển nhượng chiếc cầu bê tông cho anh C chị P với giá là 300.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử tạm giao cho anh C, chị P quản lý sử dụng chiếc cầu bê tông và thanh toán bằng tiền cho anh L chị H là hợp lý, tránh được những mâu thuẫn, dẫn đến mất trật tự an ninh tại địa phương. Sau này, nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất công ích thì anh C, chị P phải có nghĩa vụ thực hiện việc tháo dỡ công trình để trả lại đất theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu anh Nguyễn Văn L cung cấp chứng cứ là bản thiết kế thi công chiếc cầu bê tông, giấy phép xây dựng và tài liệu chứng minh việc xây dựng chiếc cầu bê tông hết 300.000.000 đồng nhưng hết thời hạn theo quy định anh L không cung cấp. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá để xác định giá trị chiếc cầu bê tông. Tại biên bản định giá ngày 20-8-2024 giá trị chiếc cầu bê tông cụ thể như sau: Dầm cầu có kích thước $0,348\text{m}^3$, áp dụng đơn giá $3.528.000 \text{ đồng/m}^3$ có giá trị là $0,348\text{m}^3 \times 3.528.000 \text{ đồng/m}^3 = 1.227.744 \text{ đồng}$. Bản cầu có kích thước: $1,66\text{m}^3$ áp dụng đơn giá $3.528.000 \text{ đồng/m}^3$ có giá trị là $1,66\text{m}^3 \times 3.528.000 \text{ đồng/m}^3 = 5.856.480 \text{ đồng}$. Tường be có kích thước $0,38\text{m}^3$ áp dụng đơn giá $1.785.000 \text{ đồng/m}^3$ có giá trị là $0,38\text{m}^3 \times 1.785.000 \text{ đồng/m}^3 = 687.399 \text{ đồng}$. Tường kê có kích thước $1,44\text{m}^3$ áp dụng đơn giá $1.785.000 \text{ đồng/m}^3$ có giá trị là $1,44\text{m}^3 \times 1.785.000 \text{ đồng/m}^3 = 2.570.000 \text{ đồng}$. Tường đỡ dầm cầu có kích thước $3,8\text{m}^3$ áp dụng đơn giá $1.785.000 \text{ đồng/m}^3$ có giá trị là $3,8\text{m}^3 \times 1.785.000 \text{ đồng/m}^3 = 6.783.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng giá trị xây dựng chiếc cầu bê tông là 17.124.623 đồng. Bà V đã nhận của anh C chị P là 300.000.000 đồng, sau khi trừ đi giá trị quyền sử dụng $16,2\text{m}^2$ đất còn lại 8.400.000 đồng Hội đồng xét xử xác định là một phần giá trị của chiếc cầu bê tông. Như vậy giá trị chiếc cầu bê tông còn thiếu là $17.124.623 \text{ đồng} - 8.400.000 \text{ đồng} = 8.724.623 \text{ đồng}$.

Bà V và anh C, chị P đều có lỗi ngang nhau trong việc hợp đồng chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất vô hiệu nên phải bà V chịu trách nhiệm là $50\% \times 8.724.623 \text{ đồng} = 4.362.311 \text{ đồng}$, anh C chị P liên đới chịu trách nhiệm là $50\% \times 8.724.623 \text{ đồng} = 4.362.311 \text{ đồng}$. Anh C chị P được tạm giao quản lý, sử dụng chiếc cầu bê tông nên phải hoàn trả cho anh L và chị H giá trị còn thiếu của chiếc cầu bê tông là 4.362.311 đồng. Bà Lại Thị V có trách nhiệm hoàn trả cho anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H giá trị còn thiếu của chiếc cầu bê tông là 4.362.311 đồng. Đồng thời, bà V phải trả cho anh L chị H giá trị chiếc

cầu bê tông bà đang giữ là 8.400.000 đồng. Tổng cộng bà V phải thanh toán cho anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H là 4.362.311 đồng + 8.400.000 đồng = 12.762.311 đồng.

2.6 Đối với quan điểm của ông Lại Văn B, ông Lại Văn Th và ông Lại Văn D về việc không nhận thanh toán bằng tiền đối với 16,2m² đất thuộc thửa 150 đứng tên cụ Trần Thị Tọa nằm trong khuôn viên nhà của anh L, chị H (đã chuyển nhượng cho anh R, chị H) không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tại bản tường trình ông Lại Văn B có quan điểm yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V với anh C, chị P. Tòa án đã ban hành Thông báo về thủ tục yêu cầu độc lập yêu cầu ông B làm đơn yêu cầu độc lập và nộp các tài liệu chứng cứ kèm theo, tuy nhiên hết thời hạn nhưng ông B không thực hiện, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

Việc ông Lại Văn S, bà Lại Thị Tươi và bà Lại Thị P trình bày phân đất của cụ Tọa mà anh L, chị H xây nhà lấn sang với diện tích là 16,2m² đã được cụ Tọa tặng cho anh L, chị H là không phù hợp với lời trình bày của của ông D, ông Th và ông B nên không được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh R chị H được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự anh R, chị H không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và thẩm định giá tài sản.

Anh L chị H phải chịu toàn bộ chi phí chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và thẩm định giá tài sản theo quy định. Anh R, chị H đã nộp tạm ứng chi phí là 37.570.000 đồng nên buộc anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H phải hoàn trả cho anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H số tiền 37.570.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14; khoản 1 Điều 26; khoản 2, 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

- Anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H đại diện cho anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất; đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $291.600.000 \text{ đồng} \times 5\% = 14.580.000 \text{ đồng}$. Tuy nhiên, anh Vũ Văn R, sinh ngày 07-01-1965, chị Nguyễn Thị H, sinh ngày 08-4-1964, theo quy định của Luật người cao tuổi thì anh R, chị H là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên căn cứ Điều 12 và 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H. Anh R chị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng và 7.290.000 đồng anh Vũ Văn R đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002382 và 0002383 ngày 23 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định.

- Yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh R, chị H được Tòa án chấp nhận nên anh R, chị H không phải nộp án phí; anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng vô hiệu của anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P được chấp nhận nên anh C, chị P không phải chịu án phí. Bà Lại Thị V phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng anh Vũ Văn C đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002384 ngày 23 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định. Bà Lại Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $12.762.311 \text{ đồng} \times 5\% = 638.115 \text{ đồng}$. Bà Lại Thị V, sinh năm 1945, theo Luật người cao tuổi thì bà V là người cao tuổi nhưng bà V không có đơn xin miễn tiền án phí nên căn cứ vào Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Lại Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là $300.000 \text{ đồng} + 638.115 \text{ đồng} = 938.115 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 385, Điều 389, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 504, Điều 506, Điều 508 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2014;

Căn cứ vào Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 244, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26, khoản 2 và 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 24-10-2022 giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H với anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngọc Ban vào ngày 24-10-2022, số công chứng 3544 là có hiệu lực pháp luật. Anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được sở hữu quyền sử dụng 223,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 165 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ 1091 đường Vũ Hữu Lợi, xã N1 (nay là phường N1), thành phố N, tỉnh Nam Định, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL235593 ngày 02-4-2018 đứng tên anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H.

Anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được sở hữu quyền sử dụng 16,2m² đất và tài sản gắn liền với 16,2m² đất thuộc thửa đất số 150 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ xóm 7, xã N1 (nay là tổ dân phố số 7, phường N1), thành phố N, tỉnh Nam Định được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969618 ngày 20-7-2021 đứng tên cụ Trần Thị Tọ.

Tổng cộng, anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được sở hữu quyền sử dụng 239,7m² đất và tài sản gắn liền với đất. Anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thửa và đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật. Đồng thời anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H được quyền đại diện cho anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

(Vị trí, kích thước theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất (Giấy biên nhận tiền đề ngày 12-02-2023) giữa bà Lại Thị V và anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P là vô hiệu.

Tạm giao cho anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng chiếc cầu bê tông (nằm ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 165 tờ bản đồ 26.4), vị trí cụ thể như sau: Một mặt giáp công phía Đông thửa đất số 165 tờ bản đồ 26.4 tại địa chỉ 1089 đường Vũ Hữu Lợi, phường N1, thành phố N, tỉnh Nam Định; một mặt giáp đường xóm 7, xã N1, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P phải hoàn trả cho anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H giá trị chiếc cầu bê tông là 4.362.311 đồng (Bốn triệu, ba trăm sáu mươi hai nghìn, ba trăm mười một đồng).

Bà Lại Thị V phải hoàn trả cho anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H giá trị chiếc cầu bê tông là 12.762.311 đồng (Mười hai triệu, bảy trăm sáu mươi hai nghìn, ba trăm mười một đồng).

3. Bà Lại Thị V có trách nhiệm thanh toán cho ông Lại Văn S, bà Lại Thị P (tức Vá), ông Lại Văn B, bà Lại Thị Tươi, ông Lại Văn D và ông Lại Văn Th giá trị quyền sử dụng 16,2m² đất thuộc thửa 150 tờ bản đồ 26.4 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969618 đứng tên cụ Trần Thị Tẹo tại địa chỉ xóm 7, xã N1 (nay là tổ dân phố số 7, phường N1), thành phố N, tỉnh Nam Định mỗi người là 41.657.142 đồng (Bốn mươi một triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, một trăm bốn mươi hai đồng).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H về việc đề nghị Tòa án nhân dân thành phố N buộc bà Lại Thị V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy biên nhận đề ngày 12-02-2023 giữa bà Lại Thị V và anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P. Buộc bà Lại Thị V cùng các anh chị em trong gia đình bà V làm thủ tục tách 20m² đất thuộc thửa đất của cụ Trần Thị Tẹo (mẹ bà Lại Thị V) để nhập vào thửa đất 165 tờ bản đồ số 26.4 của anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị là Vũ Văn R, Nguyễn Thị H.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H phải hoàn trả cho anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H số tiền 37.570.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và thẩm định giá tài sản.

6. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H. Hoàn trả cho anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) anh Vũ Văn R đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002382 ngày 23 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định. Trả lại cho anh Vũ Văn R và chị Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 7.290.000 đồng (bảy triệu, hai trăm chín mươi nghìn đồng) anh Vũ Văn R đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002383 ngày 23 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định.

Anh Nguyễn Văn L và chị Trần thị Thanh H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Vũ Văn C và chị Nguyễn Thị P phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) anh Vũ Văn C đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002384 ngày 23 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Nam Định.

Bà Lại Thị V phải nộp 938.115 đồng (Chín trăm ba mươi tám nghìn một trăm mười lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về quyền kháng cáo:

Anh Vũ Văn R, chị Nguyễn Thị H, anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị P, chị Bùi Thị Đ, anh Nguyễn Trung K có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Nguyễn Văn L, chị Trần thị Thanh H, bà Lại Thị V, bà Lại Thị Tươi, bà Lại Thị P, ông Lại Văn S, ông Lại Văn B, ông Lại Văn D và ông Lại Văn Th, UBND phường N1, thành phố N có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 và người phải thi hành án 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 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./

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND thành phố N

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

- Chi cục THADS thành phố N;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

Mai Thị Thu Hiền

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Thị Thu Hiền

