TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HUẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **10**/2025/DS-PT
Ngày: 04- 3-2025
V/v: "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Trần Hưng Bính.

Các Thẩm phán: + Ông Lê Hữu Nam.

+ Bà Trần Thị Huê.

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Hồng Nga, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Huế.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Huế tham gia phiên tòa: Ông Trần Quang Hoà, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 và ngày 04 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Huế, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 24/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Toà án nhân dân huyện Q, thành phố Huế) bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 179/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị P, sinh năm 1963. Nơi cư trú: Tổ A, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1994 - Luật sư của Chi nhánh Văn phòng Luật sư Phan Anh C tại G, thuộc đoàn luật sư tỉnh G. Địa chỉ: A Q, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phan Cảnh T sinh năm 1964. Nơi cư trú: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Thôn P, xã Q, huyện Q, thành phố H). Có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1997 và bà Nguyễn Võ Hương G, sinh năm 2002; Địa chỉ: F N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là F N, quận T, thành phố Huế). Bà S có mặt, bà G có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Hồng S1, sinh năm 1993 - Luật sư Công ty L. Địa chỉ: Đ: F N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là F N, quận T, thành phố Huế). Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phan Thị Kim P1 sinh năm 1969. Nơi cư trú: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Thôn P, xã Q, huyện Q, thành phố Huế). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Lê Thị Viết H1, sinh năm 1948. Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Thôn P, xã Q, huyện Q, thành phố Huế). Vắng mặt.

- Anh Lê Công T1, sinh năm 1996. Nơi cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vắng mặt.

- Bà Lê Thị Viết N, sinh năm 1955. Nơi cư trú: Tổ G, ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

-Bà Lê Thị Viết H2, sinh năm 1951. Nơi cư trú: 962, tổ A khu vực I, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

- Bà Lê Thị Viết N1, sinh năm 1956. Nơi cư trú: Tổ E, khối H, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Lê Công T2, sinh năm 1968. Nơi cư trú: Tổ dân phố H, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Anh Lê Công D, sinh năm 1998. Nơi cư trú: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Thôn P, xã Q, huyện Q, thành phố Huế). Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà N, bà H2, bà N1, ông T2, ông D: Bà Lê Thị P, sinh năm 1963. Nơi cư trú: Tổ A, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Lê Thị P, Bị đơn ông Phan Cảnh T.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Q, thành phố Huế).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, Nguyên đơn bà Lê Thị P trình bày:

Ba mẹ của bà P là ông Lê Công C1, sinh năm 1928 (đã chết năm 1999) và bà Phan Thị X, sinh năm 1921 (đã chết năm 2006) chung sống và kết hôn với

nhau vào năm 1946. Quá trình chung sống ông C1, bà X được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A096606 ngày 22/5/1991 đối với diện tích 2524 m^2, tại tờ bản đồ số 2, số thửa 348A, tọa lạc tại: xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là xã Q, huyện Q, thành phố Huế). Trên thửa đất này có 2 ngôi nhà, một ngôi nhà hiện tại là ba mẹ bà và anh trai Lê Công X1 (đã chết năm 2014) sinh sống và 1 ngôi nhà có diện tích 40m^2 cho anh Lê Công T2 ở. Đến năm 1998, ông Lê Công T2 vào Đắk Lắk sinh sống thì ba mẹ bà cho ông Phan Cảnh T (là người bà con) mượn tạm ngôi nhà đó để ở. Sau khi ba mẹ bà qua đời, chị em bà lấy chồng xa quay về lo hậu sự thì phát hiện ngôi nhà tạm mà ba mẹ bà cho ông T ở đã được ông T cơi nới và xây dựng kiên cố. Gia đình bà có yêu cầu ông T không được xây dựng và mở rộng nữa thì ông T nói rằng đất này ông đã được nhà nước cấp sổ đỏ nên ông có quyền. Do sau khi ba mẹ bà mất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ba mẹ bà do anh trai bà (ông Lê Công X1) giữ, đến khi anh bà mất thì gia đình không biết thất lạc ở đâu nên không có căn cứ để báo cơ quan Nhà nước giải quyết.

Ngày 15/01/2021, khi chị em của bà về quê lo dọn bàn thờ cho ba mẹ thì mới tìm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ba mẹ. Khi xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát hiện diện tích của thửa đất đã bị sửa đổi, tẩy xóa từ 2524 m^2 thành 2324 m^2 và ba bà ông (Lê Công C1) có chuyển nhượng cho ông Phan Cảnh T diện tích 258 m^2 vào ngày 19/5/2004. Bà nhận thấy việc chuyển nhượng này là vi phạm pháp luật do ba bà đã mất vào năm 1999 nhưng việc chuyển nhượng lại thực hiện vào năm 2004, nếu mẹ bà (Phan Thị X) ký chuyển nhượng thì các thừa kế của ông X1 phải biết và đồng ý ký chuyển nhượng.

Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Công C1 cho ông Phan Cảnh T theo Hợp đồng số 06/CN, ngày 19/5/2004 vô hiệu do vi phạm pháp luật. Đồng thời giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là buộc ông Phan Cảnh T phải trả lại cho gia đình bà diện tích đất là 258 m^2 và nhà trên đất để đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình bà. Tại đơn sửa đổi, bổ sung nội dung đơn khởi kiện ngày 03/11/2023, Bà Lê Thị P yêu cầu Toà án giải quyết thêm hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là: Yêu cầu huỷ phần cập nhật sang tên cho ông T ngày 19/5/2004 có nội dung: "Số 06/CN về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Công C1 với ông Phan Cảnh T diện tích 258 m^2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Công C1 số A 096606 ngày 22/5/1991 đối với diện tích 2524m^2, tại tờ bản đồ số 2, số thửa 348A, tọa lạc tại: xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Tại bản tự khai ngày 06/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, ông Phan Cảnh T trình bày: Trước đây (không nhớ rõ thời gian cụ thể) vợ chồng ông được ông C1 và bà X cho ở nhà tại ngôi nhà tranh của gia đình. Vợ chồng ông ở nhờ năm đầu, đến năm thứ hai thì cho thuê năm 500.000 đồng.

Vào năm 2004, bà Phan Thị X đặt vấn đề mua bán cho vợ chồng ông diện tích 258m^2 (với chiều rộng khoảng 20 m, chiều dài 12 m), là diện tích đất mà vợ

chồng ông đang ở nhờ. Lúc này bà X đã tháo dỡ nhà và chỉ bán đất cho vợ chồng ông. Giá bán theo giá thị trường lúc đó là 200.000 đồng/m^2. Tổng tiền là 51.600.000 đồng. Vợ chồng ông đã giao đủ số tiền trên cho bà Phan Thị X và con trai là Lê Công X1 (Hai). Sau khi nhận đủ tiền, ông X1 (Hai) đã chở bà X cùng vợ chồng ông bà đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q làm thủ tục chuyển nhượng. Bà X ký và lăn tay, ông X1 (Hai) cũng có ký tên. Thủ tục do bên bà X và ông X1 (Hai) làm, vợ chồng ông không biết và chỉ ký tên vào. Việc mua bán mọi người ai cũng biết và vợ chồng ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Năm 2005, vợ chồng ông xây nhà, lúc xây có sự chứng kiến của bà X và ông X1 (Hai).

Nay nguyên đơn bà Lê Thị P yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Công C1 với ông Phan Cảnh T số hợp đồng 06/CN, ngày 19/5/2004 vô hiệu thì ông không đồng ý. Việc mua bán giữa hai bên đã được xác lập, vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho bà X và ông X1 (Hai). Ông cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên việc mua bán là đúng theo quy định của pháp luật. Gia đình ông đã xây nhà và sinh sống ổn định trên đất từ năm 2005 đến nay nên ông yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị Kim P1 trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Cảnh T, bà đồng ý với những lời trình bày của ông Phan Cảnh T. Bà không có ý kiến gì bổ sung hay thay đổi gì khác so với lời khai của ông T.

Tại các bản tự khai ngày 01/6/2022, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Công T2, bà Lê Thị Viết N, bà Lê Thị Viết N1, bà Lê Thị Viết H2 trình bày:

Các ông bà là con của ông Lê Công C1 và bà Phan Thị X. Các ông bà đồng ý với phần trình bày của Nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Công C1 cho ông Phan Cảnh T theo Hợp đồng số 06/CN, ngày 19/5/2004 vô hiệu do vi phạm pháp luật. Đồng thời giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là buộc ông Phan Cảnh T phải trả lại cho gia đình ông bà diện tích đất là 258m^2 và nhà trên đất để đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình ông bà. Các ông, bà đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và ủy quyền lại cho bà P tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại các bản tự khai ngày 01/6/2022, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Công D và anh Lê Công T1 trình bày: Các anh là con của ông Lê Công X1 và bà Phan Thị S2. Năm 2002, ba mẹ các anh ly hôn theo Quyết định ly hôn của Tòa án nhân dân huyện Q. Năm 2014, ông X1 chết. Các anh đều đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Công C1 cho ông Phan Cảnh T theo Hợp đồng số 06/CN, ngày 19/5/2004 vô hiệu do vi phạm pháp luật. Đồng thời giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là

buộc ông Phan Cảnh T phải trả lại cho các thừa kế của ông C1, bà X diện tích đất là 258m^2 và nhà trên đất. Các anh có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và ủy quyền lại cho bà P tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Q đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 131, Điều 136, Điều 137, Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/CN, ngày 19/5/2004 giữa vợ chồng ông Lê Công C1, bà Phan Thị X và vợ chồng ông Phan Cảnh T và bà Phan Thị Kim P1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Giao cho ông Phan Cảnh T và bà Phan Thị Kim P1 được quyền sử dụng thửa đất 348A-1, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 384, tờ bản đồ số 11), diện tích 258 m2, tọa lạc tại Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Buộc ông T, bà P1 phải hoàn trả cho các đồng thừa kế của ông C1, bà X gồm (bà Lê Thị P, bà Lê Thị Viết H1, bà Lê Thị Viết H2, bà Lê Thị Viết N, bà Lê Thị Viết N1, ông Lê Công T2, anh Lê Công T1, anh Lê Công D1) số tiền là: 447.750.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). (Cụ thể là: 903.000.000 đồng (là giá trị thửa đất) - 455.250.000 đồng (là phần bồi thường thiệt hại mà 2 bên phải chịu) –7.500.000 đồng (là phần tiền mà bên các thừa kế của bà X phải trả).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/7/2024, Nguyên đơn Bà Lê Thị P kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DSST ngày 26/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Quảng Điền yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án, buộc ông Phan Cảnh T và bà Phan Thị Kim P1 phá dỡ căn nhà trên đất, trả lại diện tích 258m^2 về hiện trạng sơ khai ban đầu cho ba mẹ bà.

Ngày 28/6/2024, Bị đơn ông Phan Cảnh T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DSST ngày 26/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Quảng Điền. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, ông là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên đề nghị miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

Ngày 10/7/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Q có quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 18/2024/DSST ngày 26/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Quảng Điền, kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2004 giữa vợ chồng ông C1, bà X với vợ chồng ông T, bà P1 vô hiệu một phần về chủ thể (ông Lê Công

C1); công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 258m^2 đất giữa bà Phan Thị X và vợ chồng ông Phan Cảnh T, bà Phan Thị Kim P1 có hiệu lực pháp luật. Diện tích đất đã chuyển nhượng không còn nằm trong khối di sản thừa kế của vợ chồng ông C1, bà X mà thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 09/6/2004 cho vợ chồng ông Phan Cảnh T, bà Phan Thị Kim P1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng trong vụ án đều tuân theo pháp luật tố tụng dân sự không vi phạm gì cần phải kiến nghị để khắc phục.

+ Về nội dung:

Đề nghị hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Q, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2004 giữa vợ chồng ông C1, bà X với vợ chồng ông T, bà P1 vô hiệu một phần về chủ thể (ông Lê Công C1); công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 258m^2 đất giữa bà Phan Thị X và vợ chồng ông Phan Cảnh T, bà Phan Thị Kim P1 có hiệu lực pháp luật. Diện tích đất đã chuyển nhượng không còn nằm trong khối di sản thừa kế của vợ chồng ông C1, bà X mà thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 09/6/2004 cho vợ chồng ông Phan Cảnh T, bà Phan Thị Kim P1.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký của bà X, xem xét để đưa cơ quan công chứng vào tham gia tố tụng, xem xét nếu có dấu hiệu làm giả tài liệu thì chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra xem xét.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp pháp của kháng cáo:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, có nội dung phù hợp với quy định tại Điều 271, 272 của Bộ luật Tố tụng dân sự; trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nguyên đơn, bị đơn đều là người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận để đưa ra xét xử phúc thẩm.

Xét yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh thu thập thêm để xét xử. Hội đồng xét xử xét các nội dung đề nghị của của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ, tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát và các đương sự đều không đồng ý tạm ngừng phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét không có căn cứ để chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là thành phố Huế) thấy rằng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 096606 đối với thửa đất số 348A, tờ bản đồ số 2, diện tích 2324 m², tọa lạc tại thôn P, xã Q, huyện Q do UBND huyện Q cấp ngày 22/5/1991 cho ông Lê Công C1 là tài sản xác lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Lê Công C1 và bà Phan Thị X nên xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông Lê Công C1 và bà Phan Thị X. Ông C1 và bà X có 07 người con chung là các ông bà Lê Công T2, bà Lê Thị Viết N, bà Lê Thị Viết N1, bà Lê Thị Viết H2, bà Lê Thị P, ông Lê Công X1, Lê Thị Viết H1. Năm 1999, ông C1 chết không để lại di chúc, bà Phan Thị X ở cùng với con trai là ông Lê Công X1 tại thửa đất trên. Di sản thừa kế của ông C1 được xác định là ½ diện tích đất (2324m^2), còn lại ½ diện tích đất (2324m^2) là tài sản của bà X (2324m2/2=1162m2).

Năm 2004 Bà X thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 258m^2 thuộc thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T bà P1 theo hợp đồng số 06/CN, ngày 19/5/2004. Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện đại diện bên chuyển nhượng có chữ ký của ông Lê Công C1. Ông C1 đã chết vào ngày 21/01/1999 nhưng có chữ ký của ông tại hợp đồng số 06/CN, ngày 19/5/2004 là vi phạm về chủ thể ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T bà P1, bà X chuyển nhượng diện tích đất 258m^2 là nằm trong khối tài sản của bà X có quyền định đoạt. Hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2005 vợ chồng ông T bà P1 làm nhà kiên cố ở trên đất và xây bờ lô ở xung quanh thửa đất mà bà X đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà P1, thời điểm đó bà X còn sống, giữa bà X và vợ chồng ông T bà P1 không có tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm bà P xác nhận bà cùng các anh chị em về thăm quê đông đủ trong các thời điểm cha của bà và mẹ của bà qua đời và các lần khác trong năm. Tuy nhiên bà và các anh chị em của bà không có ý kiến gì khi biết việc bà X chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T và bà P1, quá trình xây nhà ở và khuôn viên thửa đất của hai vợ chồng ông T bà P1, không có người nào phản đối và không khiếu nại với chính quyền địa phương. Quá trình giải

quyết vụ án nguyên đơn cho rằng bà Lê Thị X2 không biết chữ, không thể tự mình ký vào Hợp đồng chuyển nhượng nhưng đây chỉ là lời khai nại của Nguyên đơn, Nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh bà X2 không thể tự mình ký kết hợp đồng. Tại đơn kháng cáo Nguyên đơn có yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của bà X2 tại hợp đồng số 06/CN, ngày 19/5/2004. Quá trình giải quyết phúc thẩm nguyên đơn đã có lời khai không yêu cầu Toà án trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của bà X2 tại giấy chuyển nhượng đất ngày 06/5/2004 và hợp đồng chuyển nhượng số 06/CN, ngày 19/5/2004 (Tại biên bản ghi lời khai ngày 11/11/2024).

Do đó, căn cứ Điều 144 Bộ luật dân sự 1995 hợp đồng chuyển nhượng số 06/CN, ngày 19/5/2004 chỉ vô hiệu một phần về chủ thể hợp đồng là ông Lê Ngô Cát C2 phần chuyển nhượng diện tích đất 258m^2 của bà X2 chuyển nhượng cho vợ chồng T bà P1 có hiệu lực pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng số 06/CN, ngày 19/5/2004 vô hiệu do vi phạm pháp luật quy định tại các Điều 131, 136,137 Bộ luật dân sự 1995 là không chính xác.

Hội đồng xét xử xét cần chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là thành phố Huế). Sửa bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2004 giữa vợ chồng ông C1, bà X2 với vợ chồng ông T, bà P1 vô hiệu một phần về chủ thể (ông Lê Công C1); công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 258m^2 đất giữa bà Phan Thị X và vợ chồng ông Phan Cảnh T, bà Phan Thị Kim P1 có hiệu lực pháp luật. Diện tích đất đã chuyển nhượng không còn nằm trong khối di sản thừa kế của X mà thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 09/6/2004 cho vợ chồng ông Phan Cảnh T, bà Phan Thị Kim P1.

[2.2] Xét kháng cáo của Nguyên đơn bà Lê Thị P, kháng cáo của Bị đơn ông Phan Cảnh T thấy rằng:

Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng số 06/CN ngày 19/5/2004 chỉ vô hiệu một phần về chủ thể hợp đồng là ông Lê Công C1 còn phần chuyển nhượng diện tích đất 258m^2 của bà X chuyển nhượng cho vợ chồng T bà P1 có hiệu lực pháp luật. Do đó diện tích đất đã chuyển nhượng không còn nằm trong khối di sản thừa kế của X mà thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 09/6/2004 cho vợ chồng ông Phan Cảnh T, bà Phan Thị Kim P1. Nguyên đơn kháng cáo buộc ông Phan Cảnh T và bà Phan Thị Kim P1 phá dỡ căn nhà trên đất, trả lại diện tích 258m^2 về hiện trạng sơ khai ban đầu là không có căn cứ nên hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu một phần, thấy rằng:

Việc bà X chuyển nhượng 258m² đất trong khối tài sản là thửa đất 348A (diện tích 2324 m²) bà X chuyển nhượng diện tích đất 258m² là nằm trong khối tài sản của bà X có quyền định đoạt; không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế khác của ông C1. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng; vợ chồng ông T, bà P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 258 m², đã xây dựng nhà ở kiên cố và sinh sống ổn định từ năm 2004 đến nay phần chuyển nhượng diện tích đất 258m² của bà X chuyển nhượng cho vợ chồng T bà P1 tại hợp đồng chuyển nhượng số 06/CN, ngày 19/5/2004 có hiệu lực pháp luật. Áp dụng Điều 242, 254, 637 và Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 258m² đất giữa bà Phan Thị X và vợ chồng ông Phan Cảnh T, bà Phan Thị Kim P1 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Diện tích đất bà X đã chuyển nhượng không còn nằm trong khối di sản thừa kế của vợ chồng ông C1, bà X mà thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông T, bà P1. Do đó, Hội đồng xét xử xét không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sửa phần án phí sơ thẩm:

Buộc Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002129 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q, thành phố Huế), bà P đã nộp đủ.

Ông Phan Cảnh T, bà Phan Thị Kim P1, những người đồng thừa kế còn lại của ông C1, bà X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Lê Thị P đã có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Bị đơn không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo Nguyên đơn. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Q, Thành phố Huế, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ các Điều 98, 100, 166, 167, 203 Luật Đất đai 2013, điểm a khoản 2 Điều 18 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định thi hành luật Đất đai năm 2013; Điều 144; Điều 242, 254, 637 và Điều 705 Bộ luật

dân sự năm 1995; Điều 27,Khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị P. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số 06/CN, ngày 19/5/2004 chỉ vô hiệu một phần về chủ thể hợp đồng là ông Lê Công C1. Phần còn lại là phần chuyển nhượng diện tích đất 258m^2 của bà Phan Thị X chuyển nhượng cho vợ chồng Phan Cảnh T và bà Phan Thị Kim P1 có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

3. Ông Phan Cảnh T và bà Phan Thị Kim P1 được quyền sử dụng thửa đất số 348A-1 tọa lạc tại thửa đất số 348, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 384, tờ bản đồ số 11), diện tích 258m², tọa lạc tại thôn P, xã Q, huyện Q do UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/6/2004.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứmg án phí số: 0002129 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q, thành phố Huế); bà P đã nộp đủ.

Ông Phan Cảnh T, bà Phan Thị Kim P1, những người đồng thừa kế còn lại của ông C1, bà X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự; được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND TP Huế;
- TAND huyện Q;

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

- CCTHADS huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; HCTP; Tòa DS.

Trần Hưng Bính