

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH

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

Bản án số: 23/2025/DS-PT

Ngày 18-3-2025

V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Tuấn Vương.

Các Thẩm phán:

1. Ông Vũ Đông Giang

2. Bà Nguyễn Thị Hân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- **Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:**
Ông Phạm Thanh Phong - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 3 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2024/TLPT- DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2025/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 13/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 28/2025/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Thị C, sinh năm 1965; nơi thường trú: Thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Thái Bình; nơi ở hiện tại: Số 295 S, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C: Luật sư Phạm Q Xá và Luật sư Nguyễn Thị Huế - Công ty Luật TNHH XTVN; (Bà Huế có mặt, ông Xá vắng mặt).

Địa chỉ: Tầng 8 Toà nhà T, số 33 H, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nghiêm Văn C, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình. (Có mặt)

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

3.1. Ông Lương Thanh P, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Thái Bình. (Có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Thái Bình. (Có mặt)

3.3. Bà Lương Thị L; địa chỉ: Thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Thái Bình. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1975; người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nghiêm Văn C, sinh năm 1970; điều cư trú tại: Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình. (Có mặt)

3.5. Bà Trần Thị H, sinh năm 1948; địa chỉ: Số nhà 33, Ngõ 193, đường T, Tổ 4, phường K, thành phố B, tỉnh Thái Bình. (Có mặt)

3.6. Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1941; địa chỉ: Số nhà 33, Ngõ 193, đường T, Tổ 4, phường K, thành phố B, tỉnh Thái Bình. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q: Bà Nguyễn Thị H - Trợ giúp viên pháp lý tại Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Thái Bình. (Ông Q, bà Hằng có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên toà, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn - ông Hoàng Văn P, ông Hoàng Văn L trình bày:* Bố đẻ bà là cụ Lương Văn L (sinh năm 1932, liệt sỹ, hy sinh năm 1968). Mẹ đẻ bà là cụ Nguyễn Thị L (sinh năm 1932, chết năm 2021). Bố mẹ đẻ bà sinh được 03 người con gồm ông Lương Thanh P, bà Lương Thị L và bà. Khi còn sống, mẹ đẻ bà ở cùng nhà với vợ chồng ông P, bà C.

Năm 1989, bà được Hội đồng xét cấp đất xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình cấp cho thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12), diện tích 102m², loại đất ONT tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình theo “Quyết định về việc sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, không số, đề ngày 04/11/1989, đất được cấp theo diện con liệt sỹ. Khi được cấp đất, bà đang lao động và học tập tại Liên bang Nga nên giấy tờ đất do cụ L giữ hộ. Do bà không ở Việt Nam nên bà có nhờ mẹ đẻ và vợ chồng bà Lân nộp thuế đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

Năm 2005, bà nhờ bà Lân làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) của thửa đất trên nhưng do giấy tờ thửa đất ông Nghiêm Văn C giữ nên bà Lân không làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ. Việc này, bà Lân không thông tin lại cho bà, chỉ đến năm 2022 khi bà về Việt Nam sinh sống, lúc này, bà Lân mới nói cho bà biết lý do tại sao năm 2005 bà Lân chưa làm

được thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà. Từ năm 2022, rất nhiều lần bà liên hệ yêu cầu ông C trả lại bà giấy tờ đất nhưng ông C đều lảng tránh. Năm 2023, bà làm đơn đề nghị UBND xã Song An, huyện Vũ Thư giải quyết việc ông C giữ giấy tờ đất của bà, UBND xã đã tổ chức hòa giải nhưng ông C không tham gia. Quá trình làm việc tại UBND xã, bà được biết thêm là năm 2005 ông C có đơn yêu cầu tạm thời dừng cấp GCNQSDĐ cho bà, lý do, theo ông C là cuối năm 2000 ông P, bà C đã bán thửa đất của bà cho vợ chồng ông với giá 1.200.000 đồng. Sau khi bán đất, ông P, bà C đã viết giấy chuyển nhượng đất và đưa toàn bộ giấy tờ gốc của thửa đất cho vợ chồng ông C. Ông P, bà C thừa nhận việc này, thừa nhận sau khi bán đất, biết là sai đã mang tiền trả lại nhưng vợ chồng ông C không nhận và nói sau này sẽ làm việc với bà về vấn đề này. Bà còn được biết, mẹ đẻ bà cũng ký giấy chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông C nhưng theo bà, cụ L không biết chữ, không biết đọc, không biết viết nên giấy này do ai viết, chữ ký có phải của cụ L hay không, bà không biết. Việc năm 2002, vợ chồng ông C bán lại thửa đất 102m cho vợ chồng bà H, bà không biết.

Bà khẳng định là từ khi được cấp thửa đất 102m² đến thời điểm hiện tại, bà không làm thủ tục mua bán, chuyển nhượng hay ủy quyền cho bất kỳ ai mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất trên, do thời gian dài bà sinh sống tại nước ngoài, không ở Việt Nam nên bà chưa xây dựng công trình gì trên thửa đất trên. Khi còn sống, mẹ đẻ cũng không hề nhắc đến việc đã bán thửa đất này, bà không nhận được bất cứ khoản tiền nào liên quan đến việc bán đất. Bà không bán, không giao thửa đất trên cho vợ chồng ông C quản lý, sử dụng. Không ai trong gia đình bà (cụ L, ông P, bà C, bà Lân) viết thư, gọi điện hay thông tin gì cho bà về việc bán đất trên. Việc ông P, bà C và ông C, bà M thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên mà không có sự đồng ý của bà là trái quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Theo kết quả xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2024, thửa đất trên có diện tích 96,4m, giảm so với diện tích đất được cấp ban đầu và giảm so với diện tích đất tại thời điểm đo đạc bản đồ năm 2013, bà đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và đề nghị Tòa án căn cứ số liệu tại thời điểm hiện tại là 96,4m² để giải quyết trong vụ án.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, số tiền là 6.500.000 đồng, bà tự nguyện nộp toàn bộ số tiền trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12) tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình) giữa ông P, bà C đối với ông C, bà M vào tháng 12/2000 là vô

hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12) tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình) giữa ông C, bà M đối với ông Q, bà H vào tháng 5/2002 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà H, ông Q phải trả lại bà toàn bộ giấy tờ gốc thửa đất, gồm: 01 bản gốc “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình và 01 bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở ngày 01/11/1990” mang tên Lương Thị C có xác nhận của UBND xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình, có chữ ký của ông Lương Hồng Diệt.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà yêu cầu bổ sung: Trường hợp bà H, ông Q không trả bà toàn bộ giấy tờ gốc thửa đất trên, bà 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 trên theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bà.

** Tại bản tự khai; Biên bản ghi lời khai và trong quá trình tố tụng Bị đơn – ông Nghiêm Văn C trình bày:* Giữa ông, bà M (vợ ông) và gia đình cụ Nguyễn Thị L có quan hệ họ hàng và ở cùng xã. Ngày 23/12/2000, vợ chồng ông (do ông trực tiếp đứng ra giao dịch) mua của gia đình cụ L (gồm cụ L, ông P và bà C) thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12), diện tích 102m, loại đất ONT tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình với giá 1.200.000 đồng. Thửa đất trên được cấp theo “Quyết định về việc sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình, mang tên bà Lương Thị C.

Khi mua đất, vợ chồng ông có biết thửa đất mang tên bà Cận và bà Cận đang ở nước ngoài. Ông có hỏi việc mua bán đất này bà Cận có biết không và có đồng ý bán không, ông P, bà C nói thửa đất này bà Cận không ở nên đã cho cháu Đức (con ông P, bà C), cháu Đức cũng không ở nên ông bà bán đi lấy tiền đóng cánh cửa cho cháu Đức. Ông hỏi bà Cận cho đất cháu Đức thì có giấy tờ gì không, ông P, bà C đưa cho ông xem bản gốc quyết định giao đất của Hội đồng xét cấp đất xã Song An cấp cho bà Cận. Vì hiểu biết pháp luật hạn chế và vì là chỗ người nhà và việc mua bán đất này cụ L có biết nên ông tin tưởng và nghĩ rằng bà Cận đã đưa bản gốc giấy tờ đất thì có nghĩa là bà Cận đã cho đất cháu Đức và ông P, bà C được quyền bán nên ông đồng ý mua. Việc mua bán đất trên, ông không liên lạc, không thông tin gì với bà Cận. Sau khi thống nhất việc mua bán đất, ông giao đủ cho gia đình cụ L số tiền 1.200.000 đồng, bà C là người nhận tiền. Sau khi nhận đủ

tiền, cụ L và ông P, bà C đưa cho ông 01 bản gốc “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình; 01 bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở của bà Lương Thị C” đề ngày 04/11/90 có xác nhận của UBND xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình; và bà C có viết cho ông 01 “Giấy quyền chuyển nhượng đất”, giấy này có xác nhận của trưởng thôn ông Đỗ Xuân Đông.

Tháng 01/2001, ông đề nghị ông P, bà C liên lạc với bà Cận để làm thủ tục sang tên thửa đất cho vợ chồng ông. Ông P, bà C nói, anh chị em đều là người nhà, gia đình đã bán đất cho ông rồi thì đất là của ông, gia đình còn hứa với ông vì thửa đất vẫn đứng tên bà Cận nên sau này khi bà Cận về nước sẽ làm thủ tục sang tên đất cho ông chứ mang tiếng bán đất mà chẳng được bao nhiêu tiền, điện thoại sang, chồng bà Cận biết tưởng bà Cận bán được nhiều tiền lắm lại không bàn với chồng thì vợ chồng bà Cận mất tình cảm. Vì tin tưởng nên ông đồng ý. Đầu năm 2002, ông tiếp tục sang gặp ông P yêu cầu làm thủ tục sang tên thửa đất cho vợ chồng ông. Do lúc này, bà Cận vẫn ở nước ngoài nên ông P viết cho ông 01 “Đơn xin quyền chuyển nhượng sử dụng đất lâu dài” đề ngày 24/3/2002, cụ L ký cho ông “Giấy chuyển nhượng nhà đất” đề ngày 26/4/2002 (giấy này do ai viết ông không biết nhưng cụ L có ký tên trước mặt ông và vợ chồng ông P), cả hai giấy này đều có xác nhận của trưởng thôn ông Đỗ Xuân Đông. Việc xin xác nhận của ông Đông vào các giấy bán đất của cụ L, ông P và bà C là do ông và ông P mang đến nhà ông Đông xin xác nhận, ông Đông không biết và không chứng kiến việc mua bán đất giữa các bên nhưng vì là người cùng xã nên ông Đông đồng ý ký xác nhận.

Tháng 5/2002, do không có nhu cầu sử dụng đất, vợ chồng ông bán lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Đức Q và vợ là bà Trần Thị H (bà H là người trực tiếp giao dịch mua đất) với giá 26.000.000 đồng. Bà H đưa trước cho vợ chồng ông 20.000.000 đồng, số tiền 6.000.000 triệu đồng còn lại hai bên thỏa thuận chờ bà Cận về, hoàn thiện xong thủ tục sang tên thì bà H sẽ trả nốt. Ngày 11/5/2002, sau khi bà H đưa đủ số tiền 20.000.000 đồng, vợ chồng ông viết cho bà H 02 “Biên bản nhận tiền và giao đất” (mỗi bên giữ 01 bản) và đưa toàn bộ giấy tờ thửa đất cho bà H, gồm: 01 bản gốc “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình; 01 bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở của bà Lương Thị C” đề ngày 04/11/90 có xác nhận của UBND xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình và có chữ ký của ông Lương Hồng Diệt; và 01 bản gốc “Giấy quyền chuyển nhượng đất” do bà C viết, có xác nhận của trưởng thôn ông Đỗ Xuân Đông. Khi đưa các giấy tờ gốc thửa đất trên cho bà H, hai bên chỉ đưa tay, không lập văn bản giao, không có người làm chứng.

Từ khi vợ chồng ông mua đất của gia đình cụ L đến khi bán lại đất cho vợ chồng bà H và đến thời điểm trước tháng 6/2023, giữa các bên không có tranh chấp

gì, bà Cận cũng không có thông tin, không liên lạc với ông để trao đổi nội dung liên quan đến thửa đất. Tháng 6/2023, đại diện UBND xã Song An báo ông đến hoà giải việc bà Cận kiện đòi giấy tờ đất đối với ông, việc hoà giải giữa các bên không thành, bà Cận đã khởi kiện đến Tòa án.

Trước đây, ông trình bày, khi mua thửa đất của gia đình cụ L, trên đất không có công trình xây dựng hay tài sản gì, vợ chồng ông đã bỏ công, bỏ tiền mua khoảng 70 khối cát, đất để lấp và đôn nền đất, nếu việc mua bán đất giữa các bên vô hiệu, ông đề nghị bà Cận phải trả vợ chồng ông trị giá tiền công, vật liệu đôn lấp, số tiền là 7.000.000 đồng. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, ông đã rút lại yêu cầu này, không yêu cầu bà Cận phải trả vợ chồng ông số tiền trên. Tại phiên tòa, ông giữ nguyên việc rút yêu cầu này, không đề nghị Tòa án giải quyết.

Ông đồng ý với kết quả xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/8/2024, ông đề nghị Tòa án căn cứ số liệu đo đạc tại thời điểm hiện tại với diện tích đất là 96,4m² để giải quyết trong vụ án.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Cận, ông không chấp nhận toàn bộ, vì: Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông với gia đình cụ L là ngay thẳng, do cụ L, ông P và bà C đều là người thân của bà Cận nên vợ chồng ông đã tin tưởng, giao đủ tiền mua đất, cụ L, ông P và bà C đều đã viết giấy bán đất và đưa toàn bộ giấy tờ gốc thửa đất cho vợ chồng ông. Thời điểm đó, giá đất rẻ nên thủ tục mua bán cũng đơn giản và do các bên về hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên mới xảy ra việc tranh chấp như hiện nay. Nếu Tòa án buộc ông phải trả thửa đất cho bà Cận thì phải bồi thường giá trị đất cho ông Q, bà H, việc bồi thường này là trách nhiệm của cụ L, ông P và bà C, không phải trách nhiệm của vợ chồng ông. Theo luật đất đai, thời hạn giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 03 năm, nay bà Cận mới đòi đất như vậy đã quá hạn nhiều năm.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M (vợ ông), ông giữ nguyên toàn bộ ý kiến, quan điểm như đã trình bày trên, không thay đổi, bổ sung gì.

**** Ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Lương Thanh P và bà Nguyễn Thị C trình bày: Về điều kiện hoàn cảnh gia đình, về nguồn gốc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12), diện tích 102m², loại đất ONT tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình, ông P, bà C trình bày như bà Cận đã khai. Thời điểm được cấp đất, do bà Cận đang ở nước ngoài nên bản gốc giấy tờ đất của bà Cận do cụ L giữ. Khi còn sống, cụ L ở cùng nhà với ông bà.

Tháng 12/2000, ông bà có bán thửa đất 102m² của bà Cận cho vợ chồng ông C với giá 1.200.000 đồng. Lý do bán đất là do ông C biết ông P nghiện rượu,

nhân lúc ông P không tỉnh táo, ông C đã 02 lần hỏi mua. Ông bà đã nói, ông bà không có đất để bán, đất là của bà Cận, không ai được quyền bán và đuổi ông C về nhưng ông C vẫn tiếp tục hỏi mua nên ông P đã lấy trộm giấy tờ thừa đất 102m² của bà Cận (cụ L để trong tủ) bán đất cho vợ chồng ông C. Sau khi ông bà nhận đủ tiền bán đất 1.200.000 đồng, ông P đưa cho ông C: 01 bản gốc “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã Song An, huyện Vũ Thư; 01 bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở của bà Lương Thị C” đề ngày 04/11/90 có xác nhận của UBND xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình; bà C viết cho ông C 01 “Giấy quyền chuyển nhượng đất”, không đề ngày. Tiền bán đất 1.200.000 đồng, ông P giữ và chi tiêu cá nhân hết.

Tại lời khai trước đây, ông bà trình bày: Khi bán đất cho vợ chồng ông C, cụ L có biết; ông C tự trả giá 1.200.000 đồng và trả luôn tiền; ông bà nhận đủ 1.200.000 đồng và đưa hết tiền cho cụ L; cụ L đưa bản gốc giấy tờ đất cho ông C và cho ông P 200.000 đồng, số tiền 1.000.000 đồng cụ L giữ. Nay ông bà xin rút lại những lời khai này, xin trình bày lại, ông bà là người bán đất cho vợ chồng ông C, tiền bán đất do ông P giữ và chi tiêu hết, lý do ông bà khai cụ L có tham gia bán đất, giữ tiền bán đất là do ông bà sợ việc ông P lấy trộm giấy tờ đất của bà Cận đem bán như vậy là phạm tội hình sự, ông P phải đi tù.

Sau khi bán đất cho vợ chồng ông C (thời gian không nhớ), thấy việc đất không phải của mình mà lại mang bán là không đúng, ông bà đã viết đơn tường trình việc ông C dụ dỗ ông P uống rượu say, lừa mua đất gửi UBND xã Song An nhưng không được giải quyết. Về phía ông C, nhiều lần sang giục ông bà thông tin cho bà Cận hoàn thiện thủ tục bán đất để ông C làm giấy tờ nhưng ông bà không thông tin được với bà Cận. Ông bà đã mang tiền bán đất 1.200.000 đồng sang trả, vợ chồng ông C không nhận, chửi, đuổi ông bà về và bảo chờ bà Cận về giải quyết.

Ngày 24/3/2002, theo yêu cầu của ông C, ông P viết cho ông C 01 “Đơn xin quyền chuyển nhượng sử dụng đất lâu dài”. Ngoài ra, ông C đưa cho ông P 01 “Giấy chuyển nhượng nhà đất” đề ngày 26/4/2002, ai viết giấy này ông bà không biết nhưng trong giấy có chữ ký “L”. Các giấy viết bán đất của ông bà và giấy có chữ ký cụ L, theo yêu cầu của ông C, ông P mang sang nhà ông Đỗ Xuân Đông trưởng thôn Gián Nghị nhờ ký xác nhận. Ông Đông không chứng kiến, không tham gia việc mua bán đất giữa các bên nhưng vì nể chỗ hàng xóm nên ông Đông không đọc văn bản và ký xác nhận luôn. Việc cụ L có ký vào giấy chuyển nhượng nhà đất hay không, ông bà không biết nhưng ông bà được biết cụ L không biết đọc, không biết viết và khi còn sống chưa bao giờ cụ L nói chuyện với ông bà về việc ký giấy này.

Việc ông C trình bày, ông bà nói với ông C thừa đất đó bà Cận đã cho cháu Đức (con trai ông bà) là không đúng.

Việc vợ chồng ông C bán lại thửa đất cho vợ chồng bà H vào thời gian nào, giá tiền bao nhiêu, ông bà không biết, không liên quan.

Ông bà đồng ý với kết quả xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/8/2024, ông bà đề nghị Tòa án căn cứ số liệu đo đạc tại thời điểm hiện tại với diện tích đất là 96,4m² để giải quyết trong vụ án.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Cận, ông bà có ý kiến như sau: Đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông C, bà M vào tháng 12/2000 vô hiệu, ông bà đề nghị Tòa án chấp nhận. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu, ông bà xác nhận cả ông bà và ông C, bà M đều có lỗi, số tiền bán đất 1.200.000 đồng ông P là người nhận và sử dụng chi tiêu hết, ông bà chấp nhận bồi thường thiệt hại cho ông C, bà M theo quy định của pháp luật. Về những vấn đề khác, ông bà không có ý kiến, đề nghị gì.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản lấy lời khai và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đức Q và bà Trần Thị H, trình bày:

Việc mua bán, chuyển nhượng liên quan đến thửa đất 102m² tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình giữa vợ chồng ông C với cụ L, ông P và bà C như thế nào, ông bà không biết.

Tháng 5/2002, ông bà mua của vợ chồng ông C 01 thửa đất 102m² tại thôn Tân An, xã Song An, huyện Vũ Thư với giá tiền 26.000.000 đồng. Trước khi mua, ông bà có hỏi nguồn gốc đất, ông C đưa ông bà xem toàn bộ giấy tờ gốc của thửa đất trên và các giấy tờ bán đất của cụ L, ông P và bà C. Thấy thửa đất mang tên bà Cận, người viết giấy bán đất cho ông C lại không phải bà Cận, ông bà hỏi, ông C nói bà Cận là con cụ L, là em ông P bà C, thửa đất là của bà Cận nhưng bà Cận đã nói cho cụ L, ông P và bà C bán lấy tiền xây nhà. Ông bà thấy giữa ông C với gia đình cụ L có quan hệ họ hàng, gia đình cụ L đã bán đất cho vợ chồng ông C, hai bên đã trả tiền và đưa bản gốc giấy tờ đất cho nhau, rồi do hiểu biết pháp luật còn hạn chế, mặt khác, đất thời điểm đó giá trị không lớn, gần như có thể cho nhau và cũng vì quá tin tưởng ông C nên ông bà đồng ý mua thửa đất trên của vợ chồng ông C với giá 26.000.000 đồng.

Ngày 11/5/2002, ông bà trả cho vợ chồng ông C 20.000.000 đồng tiền mua đất, số tiền 6.000.000 triệu đồng còn lại, hai bên thống nhất khi nào hoàn thiện xong thủ tục sang tên thửa đất cho ông bà, ông bà sẽ trả hết tiền. Sau khi nhận đủ số tiền 20.000.000 đồng, vợ chồng ông C viết cho ông bà “Biên bản nhận tiền giao đất” đưa cho ông bà toàn bộ giấy tờ thửa đất gồm: 01 bản gốc “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989

của Hội đồng xét cấp đất xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình; 01 bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở của bà Lương Thị C đề ngày 04 tháng 11 năm 90” có xác nhận của UBND xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình và có chữ ký của ông Lương Hồng Diệt; và 01 bản gốc “Giấy quyền chuyển nhượng đất” do bà C viết, có xác nhận của trưởng thôn ông Đỗ Xuân Đông. Khi đưa các giấy tờ đất trên, vợ chồng ông C chỉ đưa tay, không lập văn bản, không người làm chứng.

Từ khi mua thửa đất đến nay, ông bà không tôn tạo, đôn lấp hay xây dựng công trình gì trên đất. Ông bà đồng ý với kết quả xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/8/2024, ông bà đề nghị Tòa án căn cứ số liệu đo đạc tại thời điểm hiện tại với diện tích đất là 96,4m² để giải quyết trong vụ án.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Cận, ông bà không chấp nhận, vì: Việc mua bán đất giữa ông bà với vợ chồng ông C là ngay thẳng, công khai, minh bạch nên không thể coi là giao dịch vô hiệu được. Thửa đất nhà nước cấp là cấp cho gia đình liệt sỹ và bà Cận được đứng tên. Năm 2000, gia đình bà Cận bán đất cho vợ chồng ông C lấy 1.200.000 đồng, tiền đã trả đủ, bên bán đất đã có giấy chuyển nhượng đất, giấy bán đất có chữ ký xác nhận của trưởng thôn. Tháng 5/2023, bà Cận mới làm đơn khởi kiện, như vậy, đơn của bà Cận không còn giá trị. Bà Cận nếu có kiện thì phải kiện cụ L, ông P và bà C vì những người này mới là người có lỗi với bà Cận chứ không phải ông bà cũng không phải vợ chồng ông C. Nếu bà Cận đòi lại đất thì giữa bà Cận, vợ chồng ông P và vợ chồng ông C phải hoàn trả lại ông bà số tiền giá trị thửa đất tại thời điểm hiện tại. Toàn bộ bản gốc giấy tờ thửa đất hiện ông bà đang quản lý, ông bà không giao nộp cho Tòa án. Chỉ khi nào ông bà nhận đủ tiền trị giá thửa đất, khi đó ông bà sẽ trả lại đất và trả bản gốc giấy tờ đất.

* Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị M, trình bày:

Bà đồng ý với toàn bộ ý kiến, quan điểm của chồng bà là ông Nghiêm Văn C liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình.

* Tại văn bản trình bày ý kiến và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà Lương Thị L, trình bày:

Về điều kiện hoàn cảnh gia đình, nguồn gốc thửa đất 102m² tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình, bà Lân trình bày như bà Cận đã khai. Việc mua bán, chuyển nhượng liên quan đến thửa đất giữa các bên cụ thể như thế nào, bà không biết. Khi còn sống, cụ L không nói chuyện gì với bà liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất trên (nếu có). Bà được biết, cụ L có ký vào 01 “Giấy chuyển nhượng nhà đất” đề ngày 26/4/2002, giấy này do ai viết, chữ ký có phải của cụ L hay không, bà không biết, bà khẳng định cụ L không biết chữ, không biết

ký tên. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Cận, bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2024, ông Vũ Hồng Nhật (chồng bà Cận) trình bày: Ông xác định thửa đất diện tích 102m² tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình hiện đang có tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của bà Cận, được cấp theo diện con liệt sỹ, không liên quan gì đến ông.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2024, ông Đỗ Xuân Đông cung cấp: Ông giữ chức vụ trưởng Thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Thái Bình từ năm 1997 đến năm 2003. Việc chuyển nhượng đất giữa cụ L, ông P, bà C cho ông C như thế nào, ông không biết. Khoảng trước năm 2003, ông P hoặc bà C (ông không nhớ chính xác) đến nhà nhờ ông ký xác nhận giấy chuyển quyền nhượng đất. Vì là người cùng thôn, lúc đó đất cũng chưa có giá trị cao như bây giờ, ông suy nghĩ đơn giản là công dân có đơn thì ông ký xác nhận để họ hợp lý hóa thủ tục nên ông có ký, viết xác nhận vào đơn. Ông không quen biết và chưa từng gặp ông C.

* Tại các biên bản xác minh, đại diện UBND xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình, cung cấp:

Về thông tin liên quan đến điều kiện, hoàn cảnh gia đình bà Cận, UBND xã cung cấp như bà Cận đã khai.

Về hồ sơ quản lý đất hiện UBND xã đang lưu giữ: Bản đồ 299 năm 1985 thể hiện thửa đất số 211, tờ bản đồ số 03 là toàn bộ khu vực lò ngói cũ do tại thời điểm đo đạc bản đồ 299 bà Cận chưa được giao đất. Bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 thể hiện thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, diện tích 102m², loại đất T (thổ), mang tên bà Cận. Bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013 thể hiện thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, diện tích 101,6m, loại đất ONT (đất ở tại nông thôn) mang tên bà Cận.

Về các giấy tờ liên quan đến thửa đất, gồm có: 01 “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình; 01 bản “Vị trí đất thổ ở” đề ngày 04/11/1990 có xác nhận của UBND xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình và có chữ ký của ông Lương Hồng Diệt nguyên cán bộ ruộng đất của xã Song An tại thời điểm 1989, 1990 (các giấy tờ đất trên đều đã giao cho gia đình bà Cận); và các phiếu thu thuê quyền sử dụng đất.

Về quá trình sử dụng đất, nguồn gốc đất: Thửa đất trên được nhà nước giao cho bà Cận từ năm 1989 theo Quyết định không số đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã Song An, huyện Vũ Thư về việc sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản. Tại thời điểm cấp đất, trên đất không có công trình nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Từ khi được cấp đất, bà Cận thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đất và các loại phụ phí khác liên quan đến thửa đất.

Về việc chuyển nhượng, biến động trong quá trình sử dụng đất: Việc chuyển quyền sử dụng thửa đất giữa gia đình cụ L với ông C, bà M và giữa ông C, bà M với bà H, ông Q đều không thực hiện thủ tục chứng thực tại UBND xã Song An nên thời gian giao dịch, giá trị giao dịch, giấy tờ liên quan, UBND xã không có thông tin để cung cấp.

Chủ tịch UBND xã Song An thời kỳ năm 1989 là ông Khiếu Hồng Cự, cán bộ ruộng đất thời kỳ năm 1989 là ông Lương Hồng Diệt (ông Cự và ông Diệt đều đã chết). Trưởng thôn Gián Nghị thời kỳ năm 1997 đến năm 2003 là ông Đỗ Xuân Đông.

Theo tài liệu địa chính đo đạc năm 2013, cụ L có tài sản là đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm và đất nông nghiệp được giao theo tiêu chuẩn tại thôn Gián Nghị, xã Song An, huyện Vũ Thư. Khi còn sống, cụ L quản lý, sử dụng đất. Sau khi cụ L chết, vợ chồng ông P tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngoài ra, cụ L không còn tài sản nào khác là đất tại địa phương.

* Tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/8/2024, thể hiện:

Tại thời điểm xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2024, thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01 nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12 tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình, có diện tích 96,4m. Thửa đất có vị trí: Phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Đào Thanh, phía Nam giáp đất giao thông (đường nội bộ khu dân cư thôn Tân An), phía Đông giáp đất giao thông (đường nội bộ khu dân cư thôn Tân An), phía Tây giáp đất nhà bà Lang Thị Thúy. Trên đất không có tài sản là bất động sản, chỉ có một số cây ăn quả không có giá trị, các đương sự đều thống nhất không đề nghị Tòa án xem xét, thẩm định.

Theo kết quả đo đạc ngày 05/8/2024 thì diện tích đất giảm so với diện tích đất được cấp ban đầu là 5,6m² (102m² - 96,4m), giảm so với diện tích đất tại thời điểm đo đạc bản đồ năm 2013 là 5,2m² (101,6m² - 96,4m²). Lý do có sự biến động trên, theo UBND xã cung cấp một phần là do sai số đo đạc, một phần là do thay đổi hiện trạng, các hộ sử dụng liền kề đã xây tường bao ổn định, không có sự lấn chiếm, không có tranh chấp gì với các các hộ liền kề về mốc giới. Các đương sự trong vụ án đều đồng ý với số liệu kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2024 và đề nghị Tòa án căn cứ số liệu đo đạc tại thời điểm hiện tại là 96,4m để giải quyết trong vụ án.

Về giá trị thửa đất hiện đang có tranh chấp, Hội đồng định giá tài sản kết luận trị giá 1.349.600.000 đồng (96,4m² x 14.000.000 đồng/01m³).

Bản án số 15/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều tung 147, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố Điều 122,

Điều 127, Điều 128, Điều 136 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 13 Luật đất đai 1987; Điều 24, Điều 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị C số 342 TIA 2. Về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu:

2.1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013, tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình) giữa ông Lương Thanh P và bà Nguyễn Thị C với ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị M vào tháng 12/2000 vô hiệu.

2.2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013, tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình) giữa ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Đức Q và bà Trần Thị H vào tháng 5/2002 vô hiệu.

3. Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

3.1. Buộc ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị M phải trả lại ông Nguyễn Đức Q và bà Trần Thị H số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 20.000.000 đồng và số tiền phải bồi thường thiệt hại là 713.420.400 đồng, tổng số tiền sau khi làm tròn số là 733.420.000 đồng (bằng chữ: Bảy trăm ba mươi ba triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

3.2. Buộc ông Lương Thanh P và bà Nguyễn Thị C phải trả lại ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị M số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 1.200.000 đồng và số tiền phải bồi thường thiệt hại là 428.052.240 đồng, tổng số tiền sau khi làm tròn số là 429.252.000 đồng (bằng chữ: Bốn trăm hai mươi chín triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

3.3. Buộc ông Nguyễn Đức Q và bà Trần Thị H phải trả lại bà Lương Thị C 01 (một) bản gốc “Quyết định Vv sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không có số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình và 01 (một) bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở” đề ngày 01/11/1990 mang tên Lương Thị C có xác nhận của UBND xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình và có chữ ký của ông Lương Hồng Diệt. Trường hợp ông Nguyễn Đức Q và bà Trần Thị H không trả bà Lương Thị C toàn bộ giấy tờ gốc thửa đất trên, bà Lương Thị C 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 trên theo quy định của pháp luật.

3.4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2024, ông Nghiêm Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, bản án sơ thẩm không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

*** Ý kiến của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:**

Các đương sự giữ nguyên lời khai đã trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Vũ Thị Huế trình bày: Tại phiên toà, ông C, bà C, ông P đều thừa nhận nguồn gốc đất là của bà Cận. Từ khi bà Cận đi nước ngoài, việc quản lý trông coi thửa đất bà giao cho cụ L, ông Biển và bà Lân trông coi. Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà Cận do ông P, bà C, ông C, bà M, ông Q, bà H đã thực hiện là vô hiệu vì người bán không có quyền bán, hình thức văn bản chuyển nhượng không đúng theo quy định của pháp luật. Ông Q, bà H cũng không phải là người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng đất trong vụ án này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đức Q trình bày: Ông Q bà H là người thứ ba ngay tình trong vụ án này. Do tin tưởng ông C nên đã mua thửa đất đang có tranh chấp. Bản thân bà H đã đến gặp trực tiếp cụ L và cụ L nói chờ bà Cận về để ký hoàn tất thủ tục mua bán. Nếu bà Cận đòi lại đất thì giữa bà Cận, vợ chồng ông P và vợ chồng ông C phải hoàn trả lại ông bà số tiền giá trị thửa đất tại thời điểm hiện tại. Toàn bộ bản gốc giấy tờ thửa đất hiện ông bà đang quản lý, ông bà không giao nộp cho Toà án. Chỉ khi nào ông bà nhận đủ tiền trị giá thửa đất, khi đó ông bà sẽ trả lại đất và trả bản gốc giấy tờ đất. Về lỗi dẫn đến các giao dịch dân sự vô hiệu là xuất phát từ phía vợ chồng ông P, bà C, ông C nên đề nghị HĐXX xem xét để ông C bồi thường thiệt hại cho gia đình ông Q bà H, vợ chồng ông P, bà C có trách nhiệm liên đới bồi thường cho vợ chồng anh C, chị M.

* Tại phiên toà, đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đảm bảo đúng pháp luật và đề nghị: Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 277, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 245, 254 Bộ luật Dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* **Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của ông Nghiêm Văn C làm trong thời hạn kháng cáo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự là kháng cáo hợp lệ, được đưa ra xem xét tại phiên toà phúc thẩm. Bà Lương Thị L vắng mặt tại phiên toà, đã có đơn xin xét xử vắng mặt vì vậy Toà án xét xử vắng mặt bà Lân.

* **Về nội dung:** Xét kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của ông Nghiêm Văn C.

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Bà Cận khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông P, bà C với ông C, bà M và giữa ông C, bà M với bà H, ông Q. Bị đơn, ông C hiện cư trú tại xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình là đúng quy định.

[1.2]. Về áp dụng pháp luật: Các bên thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng đất vào các năm 2000 và năm 2002. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp trong vụ án là phù hợp.

[1.3] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm xác định bà Lương Thị C là nguyên đơn, ông Nguyễn Thế Đắc là bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 68, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự; Xác định những người có quyền và nghĩa vụ liên quan gồm ông Lương Thanh P, bà Nguyễn Thị C, bà Lương Thị L, bà Nguyễn Thị M, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đức Q là đúng với quy định tại các Điều 68, 73 và 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

Toà án cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa, bà Lân có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, bà M vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền cho ông C tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vụ án trong trường hợp có mặt nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; vắng mặt bà Lân và bà M là phù hợp với các Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo hồ sơ quản lý lưu giữ tại UBND xã Song An, huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình: Tại bản đồ 299 năm 1985 thể hiện thửa đất số 211, tờ bản đồ số 03 là toàn bộ khu vực lò ngói cũ (thời điểm này bà Cận chưa được giao đất). Tại bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 thể hiện thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, diện tích 102m², loại đất T (thổ), mang tên bà Cận. Tại bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013 thể hiện thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, diện tích 101,6m², loại đất ONT (đất ở tại nông thôn) mang tên bà Cận. Thửa đất trên đã được Hội đồng xét cấp đất xã Song An, huyện Vũ Thư cấp cho bà Cận theo “Quyết định v.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989, cấp theo diện con liệt sỹ. Tại thời điểm này, Luật Đất đai năm 1987 đang có hiệu lực thi hành, việc Hội đồng xét cấp đất xã quyết định giao đất cho bà Cận là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 1987. Tuy nhiên, sau khi được cấp đất, bà Cận đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đất và các loại phụ phí khác liên quan đến thửa đất. Tại các tài liệu địa chính của địa phương từ năm 1989 đến nay (trên 30 năm) đều ghi chủ sử dụng thửa đất là bà Cận, UBND xã Song An xác định thửa đất được cấp cho bà Cận đến nay không có tranh chấp. Do đó, cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013 tại Thôn T, xã A, huyện V, tỉnh Thái Bình thuộc quyền sử dụng của bà Cận là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Theo kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2024, thửa đất có diện tích 96,4m, giảm so với diện tích đất được cấp ban đầu và giảm so với diện tích đất tại thời điểm đo đạc năm 2013. Lý do có sự biến động diện tích đất trên, theo cung cấp của UBND xã Song An, một phần là do sai số đo đạc, một phần là do thay đổi hiện trạng, hiện các hộ sử dụng liền kề đã xây tường bao ổn định, không có sự lấn chiếm, không có tranh chấp. Các đương sự trong vụ án đều đồng ý kết quả đo đạc ngày 05/8/2024, cấp sơ thẩm đã căn cứ số liệu đo đạc này để giải quyết vụ án là phù hợp.

[2.3] Quá trình mua bán các bên đều thừa nhận có biết thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Cận, không ai liên lạc, trao đổi với bà Cận về việc mua đất nhưng các bên vẫn cố tình thực hiện giao dịch chuyển nhượng trên. Như vậy, giao dịch này đã vi phạm quy định của pháp luật về chủ thể thực hiện việc chuyển nhượng đất. Về hình thức, giao dịch không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Về thời hiệu khởi kiện, theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 đối với các giao dịch do vi phạm điều cấm của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố các giao dịch nên trên là vô hiệu là phù hợp với quy định tại các Điều 122, Điều 127 và Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.4] Thừa đất hiện tại trị giá 1.349.600.000 đồng. Giá trị đất tăng lên chính là thiệt hại của giao dịch dân sự vô hiệu. Cấp sơ thẩm xác định: Khi thực hiện việc chuyển nhượng đất vào tháng 5/2002 giữa ông C và bà M với ông Q và bà H, hai bên thỏa thuận giá đất là 26.000.000 đồng nhưng ông Q và bà H mới thanh toán trả ông C và bà M số tiền 20.000.000 đồng, tương đương với 77% giá trị hợp đồng nên thiệt hại thực tế của ông Q và bà H là $77\% \times (1.349.600.000 \text{ đồng} - 26.000.000 \text{ đồng}) = 1.019.172.000 \text{ đồng}$; đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà C với ông C và bà M vào tháng 12/2000 thì thiệt hại của ông C và bà M chính là số tiền phải bồi thường thiệt hại cho ông Q và bà H là phù hợp.

[2.5]. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì thấy: Ông P và bà C biết đất không thuộc quyền sử dụng của mình nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng cho ông C và bà M. Ông C và bà M thừa nhận, biết thừa đất trên không phải thuộc quyền sử dụng của ông P và bà C, về phía bà Cận cũng không có văn bản ủy quyền nào cho ông P và bà C bán đất, ông C và bà M cũng chưa từng gặp, chưa từng trao đổi với bà Cận về việc mua bán đất trên nhưng ông bà vẫn cố tình xác lập giao dịch mua bán đất. Như vậy, án sơ thẩm xác định lỗi của ông P và bà C là 60%, lỗi của ông C và bà M là 40% là phù hợp.

Sau khi nhận chuyển nhượng thừa đất, ông C có sang đề nghị ông P, bà C thông tin với bà Cận để sang tên quyền sử dụng đất cho ông C và bà M nhưng không thực hiện được. Sau đó, ông C và bà M vẫn thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng lại thừa đất trên cho ông Q và bà H. Ông Q và bà H biết thừa đất trên mang tên bà Cận nhưng vẫn đồng ý mua và đã đưa cho ông C và bà M 20.000.000 đồng. Như vậy, án sơ thẩm xác định lỗi của ông C và bà M là 70%, lỗi của ông Q và bà H là 30% là phù hợp.

[2.6] Do xác định các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà C với ông C, bà M và giữa ông C, bà M với ông Q, bà H là vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường nên án sơ thẩm buộc ông C, bà M phải trả lại ông Q, bà H số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 20.000.000 đồng và số tiền phải bồi thường thiệt hại là 713.420.400 đồng, tổng số tiền sau khi làm tròn số là 733.420.000 đồng; Buộc ông P, bà C phải trả lại ông C, bà M số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 1.200.000 đồng và số tiền phải bồi thường thiệt hại là 428.052.240 đồng, tổng số tiền sau khi làm tròn số là 429.252.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[2.7] Đối với yêu cầu của bà Cận về việc buộc ông Q và bà H phải trả lại bà Cận toàn bộ giấy tờ gốc thừa đất, thấy: Như đã nhận định ở trên, xác định thừa đất số 264, tờ bản đồ số 01, bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 nay là thừa đất số 152, tờ bản đồ số 12, bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013 tại Thôn T, xã A, huyện

V, tỉnh Thái Bình thuộc quyền sử dụng của bà Cận và xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà C với ông C và bà M thực hiện vào tháng 12/2000 và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà M với ông Q và bà H thực hiện vào tháng 5/2002 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cận, buộc ông Q và bà H phải trả lại bà Cận toàn bộ giấy tờ gốc thửa đất là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nghiêm Văn C.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nghiêm Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nghiêm Văn C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Nghiêm Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng ông C đã nộp tại biên lai số 0001793 ngày 19/11/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình thành án phí.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 18/3/2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Đông Giang

Nguyễn Thị Hân

Chu Tuấn Vương

*** Nơi nhận:**

- TAND - VKSND huyện Vũ Thư;
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Chi cục THADS huyện Vũ Thư;
- UBND xã Song An, huyện Vũ Thư;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu HC-TP.

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

Chu Tuấn Vương

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG HUNG
TỈNH THÁI BÌNH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Hồi 10 giờ 30 phút, ngày 10/9/2024; Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương TH.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* - Ông Hà Huy Khoa.
- Ông Nguyễn Hữu Hiền.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 09/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp lỗi đi chung” giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* - Ông **Hoàng Văn Phúc** - Sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số nhà 01, ngách 15, Tổ 1, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng M, Thành phố Hà Nội.

- Ông **Hoàng Văn Lộc** - Sinh năm 1956.

Địa chỉ: Nhà số 5 - Lô D2, khu đô thị 5,2 ha, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn Phúc và ông Hoàng Văn Lộc:
Ông **Đỗ Khắc Dũng** - Công ty Luật TNHH Sao Thủ Đô.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn Phúc và Hoàng Văn Lộc: Luật sư **Trần Thị Cảnh** - Công ty Luật TNHH Sao Thủ Đô.

Địa chỉ: Tầng 6, số 170 Trần Duy Hưng, tổ 10, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

* *Bị đơn:* Anh **Hoàng Nhân Nghĩa** - Sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn Đồng Tâm, xã Hà Giang, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.

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

1. Bà **Hoàng Thị Gấm** - Sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số nhà 06, đường 1F, khu dân cư MoLosa, Kp3, Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Hoàng Đình Đề** - SN 1963 và bà **Vũ Thị Hồng Vân** - SN 1969.

Địa chỉ: N4 Lô 2A, 97 Bạch Đằng, phường Hạ Lý, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

3. Bà **Hoàng Thị Vóc** - Sinh năm 1966.

Địa chỉ: Nhà 2-5 Lô D2 khu 5,21 ha, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

4. Bà **Hoàng Thị Thủy** - Sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số nhà 8, ngõ 393, tổ 3, Lam Sơn 1, phường Cẩm Sơn, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.

5. Bà **Hoàng Thị Dư** - Sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số nhà 107, tổ 16A, khu phố 2, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông **Hoàng Xuân Nghi** - Sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thôn Đồng Tâm, xã Hà Giang, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.

7. Ông **Hoàng Quốc Bằng** - Sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số nhà 05, tổ 39B, khu phố 4, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

8. Chị **Hoàng Thuý An** - Sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số 54, đường Võ Văn Tần, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

9. Bà **Hoàng Thị Ngọc Trâm** - Sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn Tam Đồng, xã Hà Giang, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Trâm: Anh **Hoàng Nhân Nghĩa** - Sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn Đồng Tâm, xã Hà Giang, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.

10. Chị **Hoàng Thị Ngọc Duyên** - Sinh năm 1994.

Địa chỉ: Thôn Tam Đồng, xã Hà Giang, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.

11. Chị **Hoàng Ngọc TH** - Sinh năm 1998.

Địa chỉ: Số nhà 31, tổ 10, phường Q Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

** Người làm chứng:*

1. Ông **Chu Mạnh Chấn** - Sinh năm 1943.

2. Bà **Phạm Thị Tâm** - Sinh năm 1942.

Đều trú tại địa chỉ: Thôn Liên Hoàn, xã Hà Giang, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.

3. Ông **Nguyễn Tiến Lanh** - Sinh năm 1954.

4. Ông **Đặng Q Sáng** - Sinh năm 1955.

Đều trú tại địa chỉ: Thôn Đồng Tâm, xã Hà Giang, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.

5. Bà **Phạm Thị Lan** - Sinh năm 1940.

Địa chỉ: Thôn Bắc Song, xã Hà Giang, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ TH LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

A. Về điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tổ tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

3/3 Nhất trí

B. Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn Phúc và ông Hoàng Văn Lộc.
2. Xác định diện tích đất 25,3m² tại thửa số 247, tờ bản đồ số 31 (đo đạc năm 2020) ở thôn Đồng Tâm, xã Hà Giang, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình là lối đi chung của gia đình ông Hoàng Văn Phúc, ông Hoàng Văn Lộc và gia đình anh Hoàng Nhân Nghĩa. Lối đi chung có tứ cận:
 - Phía Đông giáp thửa đất 246 dài 12,37m.
 - Phía Tây giáp thửa đất 248 dài 12,45m.
 - Phía Nam giáp thửa đất 247 dài 1,93m.
 - Phía Bắc giáp đường giao thông dài 2,16m.

(Có sơ đồ đất kèm theo)

3. Chấp nhận việc ông Hoàng Văn Phúc, ông Hoàng Văn Lộc hỗ trợ gia đình bị đơn (gồm những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Hoàng Văn Hoạt và cụ Vũ Thị Thực: Bà Hoàng Thị Thủy, bà Hoàng Thị Dư, ông Hoàng Xuân Nghi, ông Hoàng Quốc Bằng, bà Hoàng Thị Ngọc Trâm, anh Hoàng Nhân Nghĩa, chị Hoàng Thuý An, chị Hoàng Thị Ngọc Duyên, chị Hoàng Ngọc TH) số tiền **120.000.000 đồng** để tôn tạo ngõ đi chung.

4. Buộc anh Hoàng Nhân Nghĩa phải tháo dỡ các ống bi gạch, các phần xây dựng và khung thép (gồm 02 cột và thanh ngang) làm trên lối đi chung để trả lại mặt bằng lối đi chung, đồng thời chấm dứt các hành vi cản trở lối đi chung của gia đình ông Hoàng Văn Phúc, ông Hoàng Văn Lộc.

5. **Về án phí:** Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Anh Hoàng Nhân Nghĩa phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. **Về chi phí tố tụng:** Áp dụng Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Hoàng Văn Phúc, ông Hoàng Văn Lộc phải chịu 6.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (ông Phúc, ông Lộc đã nộp đủ).

3/3 Nhất trí

C. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng

mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

3/3 Nhất trí

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3/3 Nhất trí

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Phương TH