

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 39/2022/DS - PT

Ngày 15 - 9 - 2022

*“V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền trên đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Hồng Thắng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Hương

Ông Nguyễn Đức Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà La Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang.

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

Trong các ngày 30/8 và 15/9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2022/DS –
PT ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc *“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 160/2021/DS - ST, ngày 26 tháng 10 năm
2021 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2022/QĐ-PT, ngày
13 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn số 22/2022/QĐ-PT ngày 13/5/2022; Quyết
định hoãn số 27/2022/QĐ-PT ngày 02/6/2022; Thông báo hoãn phiên tòa số
1651/TB-TA ngày 30/6/2022; Thông báo hoãn phiên tòa số 1913/TB-TA ngày
15/7/2022; Quyết định hoãn số 35/2022/QĐ-PT ngày 09/8/2022 và quyết định
tạm ngừng số 36/2022/QĐ-PT ngày 30/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Vũ Văn D**, sinh năm 1945; *Vắng mặt*;

Địa chỉ: Tổ 01, phường NT, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; HKTT: Xóm C, xã ĐT, thành phố
VY, tỉnh Vĩnh Phúc; Địa chỉ: Số 17, đường HV, phường TS, thành phố VY, tỉnh
Vĩnh Phúc. – *Có mặt*;

+ Ông Nguyễn Quốc L2, sinh năm 1997; HKTT: Xóm C, xã ĐT, Thành
phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc; Địa chỉ: Xóm 46, đường NTT, xã ĐT, thành phố VY,
tỉnh Vĩnh Phúc.; *Có đơn xin xét xử vắng mặt*;

2. *Bị đơn:* Ông **Đào Ngọc S**, sinh năm 1964; *Vắng mặt;*

Bà **Vũ Thị TT**, sinh năm 1968; *Vắng mặt;*

Địa chỉ: Số nhà 234, tổ 15, phường TQ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà TT: ông Trần Văn A, sinh năm 1985; Địa chỉ: Phòng 906 tòa nhà CT 4-1, Khu đô thị MTH, quận NTL, Thành phố Hà Nội; *Có mặt;*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà TT: ông Trần Đại P– Luật sư thuộc Công ty Luật KT – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Phòng 906 tòa nhà CT 4-1, Khu đô thị MTH, quận NTL, thành phố Hà Nội; *Có mặt;*

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

- Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1968; *Vắng mặt;*

Địa chỉ: Số nhà 08, ngõ 97, phố VTV, phường KM, quận TX, thành phố Hà Nội.

- Ông Vũ Văn U, sinh năm 1976; *Có mặt;* Địa chỉ: Tổ 01, phường NT, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông U: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 17, đường HV, phường TS, thành phố VY, tỉnh Vĩnh Phúc. *Có mặt.*

- Ông Vũ Văn Z, sinh năm 1974; *Có đơn xin xét xử vắng mặt;*

Địa chỉ: Số nhà 29, tổ 01, phường NT, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang

- Ông Vũ Văn Q, sinh năm 1977; *Vắng mặt;*

Địa chỉ: Tổ 01, phường NT, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang

- Bà Vũ Thị G; *Có đơn xin xét xử vắng mặt;*

Địa chỉ: Số nhà 27, tổ 01, phường NT, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang;

- Ông Lê Văn R: sinh năm 1957; *Có đơn xin xét xử vắng mặt;*

Địa chỉ: Số nhà 122, tổ 7, phường PT, thành phố T;

- Ông Lê Văn F, sinh năm 1960; *Vắng mặt, ủy quyền cho ông Lê Văn R.*

Địa chỉ: Số nhà 16, tổ 32, phường PT, thành phố T;

- Ông Bùi Đình V và Bà Nguyễn Thị MH; *Có đơn xin xét xử vắng mặt;*

Cùng địa chỉ: Số nhà 170, tổ 8, phường TQ, thành phố T;

- Bà Kiều Thị H1; *Có đơn xin xét xử vắng mặt;*

Địa chỉ: Tổ 1, phường HT, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang;

- Bà Đào Thị O và ông Kiều Cao J; *Có đơn xin xét xử vắng mặt;*

Cùng địa chỉ: Số nhà 28, tổ 9, phường MX, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Ông Bùi Ngọc S và bà Nguyễn Thị Y; *Ông S có mặt, bà G có đơn xin xét xử vắng mặt;*

Cùng địa chỉ: Xóm 4, SH, xã XV, huyện YS, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Trần Thị CH và ông Nguyễn Viết I; *Bà CH có mặt phiên xét xử buổi chiều và khi tuyên án, ông I có đơn xin xét xử vắng mặt;*

Cùng địa chỉ: Số nhà 230, tổ 9, phường TQ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- UBND thành phố T;

Địa chỉ: Tổ 9, phường An Tường, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Hoàng L, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn V, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T; *Có đơn xin xét xử vắng mặt;*

- Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ninh Văn B: Chức vụ - Trưởng phòng.

Địa chỉ: Số 16, đường CTSL, tổ 4, phường TQ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Quốc E, Luật sư – Công ty TNHH MTV Quốc Cường. Địa chỉ: Khu Dân cư LTT, tổ 17, phường PT, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; *Có mặt;*

4. *Người kháng cáo:* Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản hoà giải tại Toà án, nguyên đơn ông Vũ Văn D trình bày:

Ông và chị Vũ Thị TT có mối quan hệ là cùng họ Vũ, anh em kết nghĩa với nhau; ông và ông Lê Văn R, Lê Văn F có mối quan hệ quen biết. Về nguồn gốc diện tích đất 2.173m² ông được UBND thị xã Tuyên Quang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 là do UBND xã Nông Tiến giao cho ông từ năm 1965, thuộc tờ bản đồ số 5, số thửa 93 diện tích 1.885m².

Đến năm 1994, ông và vợ cũ là bà Phạm Thị M (đã ly hôn) có chuyển nhượng cho ông Lê Văn R và ông Lê Văn F diện tích đất là 384m² trong đó có 80m² đất ở. Bà M có ký trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng trên thực tế nguồn gốc đất là của ông có trước khi kết hôn không liên quan tới bà M.

Năm 1995, ông tặng cho con trai là Vũ Văn B 240m² đất trong đó có 120m² đất ở và 120m² đất trồng cây lâu năm. Việc tặng cho chỉ bằng miệng cũng không có giấy tờ gì và vì ông chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông chưa làm thủ tục tách đất cho ông R, ông F và anh U được. Đến năm 2006, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.173m² bao gồm cả phần đất ông đã bán cho ông R, ông F và đã cho anh U nhưng ông R, ông F và anh U vẫn không làm thủ tục tách đất được vì đất nằm trong quy hoạch do vậy ông R, ông F có thỏa thuận với ông D nếu ai mua hết được thì bán. Vào năm 2009, ông có chuyển nhượng cho chị Vũ Thị TT một mảnh đất tại xóm 02, xã Nông Tiến đổi diện thửa đất có diện tích 2.173m², việc chuyển nhượng đã xong hai bên không có tranh chấp gì. Năm 2010, ông D thỏa thuận miệng với chị TT là ông tiếp tục chuyển nhượng cho chị TT diện tích đất 2.173m² có 50m bóm mặt đường trong đó bao gồm cả phần đất ông đã chuyển nhượng cho ông R, ông F và cho anh U. Nếu chị TT lấy cả 50m bóm mặt đường thì giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đ, còn nếu chỉ lấy 30m bóm mặt đường thì giá chuyển nhượng là

1.500.000.000đ. Việc thỏa thuận này chỉ là thỏa thuận bằng miệng với nhau không có văn bản nào. Vào ngày 02/11/2010, tại phòng Công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang, vợ chồng ông (ông và bà La Thị K) có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh Đào Ngọc S, chị Vũ Thị TT diện tích đất 2.713m² trong đó có 400m² đất ở và 1.773m² đất vườn liền kề theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 846505 do UBND thị xã Tuyên Quang cấp ngày 09/10/2006 mang tên Vũ Văn D và tài sản gắn liền trên đất là nhà cấp 3 (Chưa cấp quyền sở hữu). Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 500.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng, ngày 15/11/2010, ông có viết biên nhận bán nhà đất cho chị TT thể hiện ông đã nhận số tiền 1.500.000.000đ nhưng trên thực tế chị TT chưa thanh toán tiền cho ông nên cùng ngày đó chị TT đã viết giấy biên nhận vay tiền của ông số tiền 1.500.000.000đ. Việc bà La Thị K có tên và chữ ký trong hợp đồng công chứng là do Phòng Công chứng yêu cầu cả hai vợ chồng cùng ký chứ thực tế bà Tài không liên quan gì tới tài sản riêng của ông. Trước khi ký kết hợp đồng ông D đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị S, TT để đi hỏi thủ tục tách đất. Sau khi ký kết Hợp đồng công chứng, Phòng Công chứng chưa giao hợp đồng vì ông còn nợ giấy xác nhận nguồn gốc đất nhưng không hiểu vì sao anh chị S, Tuyên lại có bản hợp đồng rồi đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 5 người khác. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng anh S, chị TT vì ông chưa làm thủ tục xác nhận nguồn gốc đất để nộp cho phòng Công chứng; thứ hai là ông không ký vào bất kỳ một giấy tờ gì để anh S, chị TT làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông yêu cầu anh S, chị TT trả lại đất cho ông nhưng ông không có trách nhiệm trả lại tiền cho anh chị S Tuyên vì trên thực tế ông chưa được nhận tiền của anh chị.

Đối với yêu cầu của ông Lê Văn R và ông Lê Văn F yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán, ông nhất trí với điều kiện anh S, chị TT trả lại đất cho ông. Trường hợp anh S, chị TT không trả lại đất thì ông cũng không có tiền mà bồi thường cho ông R, ông F. Thực chất ông bị chị TT lừa; ông không đề nghị giải quyết số tiền 1.500.000.000đ (*một tỷ năm trăm triệu đồng*) trong cùng vụ án.

** Người đại diện theo ủy quyền của ông D, ông L2 trình bày:* Yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên chấm dứt hợp đồng 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà Tài với ông Đào Ngọc S và bà Vũ Thị TT, trả lại diện tích đất cho gia đình ông D.

Yêu cầu ông S bà TT bồi thường chi phí phát sinh từ khi khởi kiện vụ án tại Tòa án.

Ông Vũ Văn D là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 27+30 địa chỉ tại xóm 2, phường NT, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 846505 ngày 19/10/2006. Nguồn gốc đất được giao từ năm 1965, ông D và bà Sợi (đã mất năm 1982) cải tạo không có tranh chấp với ai. Ông D và bà Sợi có 4 người con chung: Vũ Văn Đ, Vũ Văn U, Vũ Văn Q và Vũ Thị G. Sau đó bà Sợi chết, ông D đã kết hôn với bà Phạm Thị M nhưng không tạo dựng thêm khối tài sản nào khác ngoài những

tài sản nêu trên. Năm 1994, Ông D đã đồng ý chuyển nhượng cho anh em ông Lê Văn F, Lê Văn R và việc mua bán này đã được các bên đã lập hợp đồng, có 2 địa chính xác nhận. Năm 1995 ông D đã tặng cho ông U 250 m² trong đó có 100 m² đất ở và 150 m² đất trồng cây lâu năm. Anh U đã được Ủy ban xác nhận là đất không có tranh chấp với ai và đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006. Tuy nhiên sau khi được cấp giấy, vì lý do đất đang nằm trong quy hoạch nên ông D không thể làm thủ tục tách đất cho anh U được. Ông D có quen biết với chị Vũ Thị TT, được chị TT cho biết là có mối quan hệ sẽ làm được thủ tục tách đất nên ông D đã nhờ chị TT làm thủ tục tách đất hộ. Chị TT nói với ông D là phải làm thủ tục chuyển nhượng cho chị TT thì mới làm thủ tục tách đất được. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng còn 1 số giấy tờ liên quan cần cung cấp thêm mới hoàn thiện hợp đồng, ông D chưa bổ sung nhưng không hiểu lý do vì sao ông S bà TT đã làm thủ tục sang tên cho ông bà O J, ông bà V MH, ông bà S , ông bà CH I. Gia đình ông D không hề biết đất đã được bán đi, cho đến khi có người đến đo đạc thì mới biết.

Tôi đưa ra căn cứ tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2010, yêu cầu trao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 846505 do UBND thị xã Tuyên Quang cấp ngày 09/10/2006 cho ông Vũ Văn D, đồng nghĩa tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Ngọc S, bà Trần Thị CH, bà Kiều Thị H1, bà Đào Thị O và ông Bùi Đình V, căn cứ:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2010 vô hiệu do giả tạo. Trong quá trình khởi kiện tại tòa, Ông D và chị TT đều thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 30 m² có giá trị chuyển nhượng thực tế là 1, 5 tỷ đồng nhưng giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Lý do đưa cả 2 bên đưa ra là để trốn tránh nghĩa vụ đóng thuế. Điều 124 Bộ luật D sự quy định về Giao dịch D sự vô hiệu do giả tạo: “Khi các bên xác lập giao dịch D sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch D sự khác thì giao dịch D sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch D sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan. Trường hợp xác lập giao dịch D sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch D sự đó vô hiệu”. Trường hợp này, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng với giá trị hợp đồng là 500.000.000 đồng để trốn tránh trách nhiệm với bên thứ ba – trường hợp này là nhà nước. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2010 là giao dịch D sự do giả tạo. Tiếp theo căn cứ khoản 3 điều 36 Luật công chứng. Mặc dù trong phiếu yêu cầu công chứng bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn D, bà La Thị K và bên nhận chuyển nhượng ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT nhưng khi thể hiện ý chí thì chỉ có 3 người là ông D và bà TT và bà La Thị K ký tên, không có chữ ký của ông S. Lời chứng của công chứng

viên có ghi rõ: các bên đã đồng ý với nội dung của hợp đồng và đều nhất trí ký tên. Đây là một căn cứ để tuyên hợp đồng vô hiệu.

2. Sai về mặt chủ thể ký kết. Như đã trình bày ở trên, diện tích này do ông D và bà Sợi tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Mặc dù năm 1982, bà Sợi chết, ông D đã chung sống với bà M, bà Tài nhưng không tạo lập thêm tài sản gì. Căn cứ điều 15, 16 Luật Hôn nhân gia đình năm 1959 quy định **Điều 15.** *Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới.* **Điều 16.** *Khi một bên chết trước, nếu tài sản của vợ chồng cần chia, thì chia như quy định ở Điều 29. Vợ và chồng đều có quyền thừa kế tài sản của nhau.* Như vậy, việc để tên bà Tài vào tên bên chuyển nhượng là sai chủ thể. Tiếp đó, diện tích đất 2.173 m² ông D chỉ có quyền đối với ½ diện tích đất, còn ½ diện tích đất còn lại là di sản thừa kế bà Sợi để lại nhưng chưa có thỏa thuận về phân chia di sản thừa kế hay di chúc. Do đó ông D không có quyền định đoạt đối với toàn bộ diện tích đất trên cũng như bà Tài không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Năm 1994, ông D đã chuyển nhượng 1 phần quyền sử dụng đất cho ông R, ông F; năm 1995 đã tặng cho anh Vũ Văn B 240m² diện tích đất và được các cấp có thẩm quyền xem xét vì anh U đã đem tài sản này đi thế chấp vay vốn. Do vậy chứng tỏ ông D không có toàn quyền sử dụng đối với mảnh đất này, do vậy đây là 1 căn cứ tuyên hợp đồng chuyển nhượng 02/11/2010 vô hiệu.

4. Trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sang tên cho chị TT và anh S có 1 biên bản bàn giao kiểm tra hiện trạng thì sai về mặt quy trình khi đã ký thay ông D vào hộ giáp ranh có đồng ý hay không đồng ý tranh chấp đất. Tại phiên tòa sơ thẩm lần trước đã có kết luận giám định không phải chữ ký của ông D. Tại phiên tòa ngày hôm nay không có mặt Ủy ban nhân D thì không làm rõ được vì sao lại ký vào phần không tranh chấp.

5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là 1 hợp đồng giả cách, mục đích chính để ông D có thể tách đất cho ông F, ông R và tặng cho ông U 240 m² cũng như là tài sản đảm bảo cho các khoản vay của ông D và bà TT nên ông D mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà TT để bà TT đứng ra làm các thủ tục cho ông D.

Từ những căn cứ trên, đề nghị HĐXX tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S; yêu cầu trao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 846505 do UBND thị xã Tuyên Quang cấp ngày 09/10/2006 cho ông Vũ Văn D, đồng nghĩa tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Ngọc S, bà Trần Thị CH, bà Kiều Thị H1, bà Đào Thị O và ông Bùi Đình V.

* *Tại bản tự khai bị đơn anh Đào Ngọc S, chị Vũ Thị TT trình bày:* Ông D và chị TT có mối quan hệ quen biết là cùng dòng tộc họ Vũ. Từ mối quan hệ này nên trong năm 2010, chị TT có mua của ông D 02 mảnh đất, mảnh đầu tiên hai

bên đã thực hiện mua bán xong. Tiếp đến ngày 02/11/2010, tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang, vợ chồng ông D có làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh S, chị TT thửa đất có diện tích 2.173m², giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đ nhưng giá ghi trong hợp đồng chỉ là 500.000.000đ để giảm thuế. Khi lập hợp đồng có mặt đầy đủ hai bên gồm có bên bán là vợ chồng ông D, bà K và bên mua là vợ chồng anh chị S TT; công chứng viên có đọc lại hợp đồng cho các bên cùng nghe và cùng ký vào hợp đồng, nhưng khi ký hợp đồng thì anh S lại có việc cơ quan gọi nên không có chữ ký trong hợp đồng, sau đó giao hợp đồng cho hai bên. Sau khi ở phòng công chứng về, tại nhà chị TT, chị TT có giao cho ông D số tiền 1.500.000.000đ và ông D giao giấy tờ cho anh chị. Sau đó đến tối, ông D mang số tiền này quay lại nhà chị TT nói là chưa dùng đến và nhờ chị cho vay để kiếm lãi. Chị có giới thiệu nhà Ngọc Cảnh cho ông D nhưng ông D nói là không quen nên chị TT đứng ra nhận vay của ông D và số tiền của ông D chị đã đưa cho chị Ngọc Cảnh vay, hàng tháng chị có đưa lãi cho ông D. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng với ông D xong, vợ chồng anh chị đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó do làm ăn thua lỗ nên anh chị đã chuyển nhượng thửa đất trên cho 05 người khác. Trước yêu cầu khởi kiện của ông D yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông D với vợ chồng anh chị, anh chị không nhất trí. Nếu trường hợp Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng thì anh chị yêu cầu ông D trả lại cho anh chị số tiền đã giao là 1.500.000.000đ.

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

1. Tại bản tự khai anh Vũ Văn B trình bày: Anh là con trai của ông Vũ Văn D, năm 1995 ông Vũ Văn D có tặng cho anh 240m² đất có 8m chiều ngang bóm mặt đường trong đó có 120m² đất ở và 120m² đất trồng cây lâu năm. Việc tặng cho chỉ bằng miệng mà không có giấy tờ gì và từ khi cho anh cũng chưa sử dụng gì trên phần đất này. Đến năm 2004, anh làm đơn đề nghị xã xác nhận và được Hội đồng đăng ký đất đai xã Nông tiến xét duyệt nguồn gốc đất, không có tranh chấp đủ điều kiện cấp giấy. Từ đó đến nay anh cũng không làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, anh đi lao động ở nước ngoài đến năm 2007 về nước. Ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng cho chị TT, anh S khi nào anh không biết. Anh không đồng ý cho bố anh chuyển nhượng cho chị TT, anh S phần đất bố anh đã cho anh. Anh đề nghị được sử dụng phần đất bố anh đã cho anh.

2. Ông Lê Văn R và ông Lê Văn F (do ông Lê Văn R là người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Ông R và ông F có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ Văn D từ ngày 29/4/1994. Khi chuyển nhượng đất cho ông R, ông F, ông D chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ được UBND xã xác nhận nguồn gốc đất đai là của ông D. Việc mua bán chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương và lập hợp đồng theo đúng mẫu của Ban quản lý ruộng đất và đo đạc bản đồ tỉnh Tuyên Quang phát hành. Khi lập hợp đồng chỉ có hai bên với nhau, không có chính quyền địa phương xác nhận việc chuyển nhượng và hai bên cũng không ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục

sang tên. Đến năm 2006, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông R, ông F không biết, đến năm 2009 mới biết thì UBND đã có quy hoạch với khu vực đất đó nên không tách được bìa đồ. Hai bên có thỏa thuận nếu ai có mua đất ông D bán hộ luôn, thống nhất giá bán là 50.000.000đ/m chiều ngang bám mặt đường nhưng khi ông D chuyển nhượng cho bà TT, ông D không thông báo nên ông R, ông F không biết. Nay các ông đề nghị ông D có trách nhiệm thực hiện hợp đồng mua bán với các ông. Nếu không tiếp tục thực hiện được hợp đồng thì ông D phải trả lại tiền mua bán cho các ông theo trượt giá.

3. Chị Kiều Thị H1, ông Kiều Cao J và bà Bùi Thị QQ trình bày: Chị Z có quan hệ quen biết chị TT thông qua chị Trần Thị CH. Vợ chồng chị TT, anh S có mua của ông Vũ Văn D một mảnh đất đã có hợp đồng công chứng nên có rủi ro chị Z và một số người khác nữa mua lại, mỗi người mua 10m đất bám mặt đường giá 360.000.000đ. Ngày 15/11/2010, chị Z đã giao cho chị TT số tiền trên và chị TT viết giấy biên nhận hẹn đến tháng 02/2011 sẽ tách và làm bìa đồ cho. Sau đó chị TT, anh S vay thêm tiền mặt của chị Z là 670.000.000đ, hẹn đến tháng 02/2011 sẽ trả. Đến hạn chị TT không trả được nên đã gán thêm cho chị Z 02 m đất bám mặt đường, cộng với 10m đất chị Z đã mua F 12m bám mặt đường. Ngày 15/3/2011, anh S và chị TT đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mua của ông D. Do số tiền chị Z đưa cho chị TT, anh S tổng là 1.030.000.000đ là tiền của bố mẹ chị Z (ông Kiều Cao J và bà Đào Thị O) nên ngày 17/3/2011, chị TT, anh S đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông J, bà QQ, diện tích 535,2m² trong đó có 104m² đất ở và 431,2m² đất vườn, đến ngày 29/12/2011 được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH: 000634/NT mang tên ông Kiều Cao J và bà Đào Thị O. Nay chị Z, ông J, bà O đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông J, bà O theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Nếu không công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông J, bà O thì đề nghị chị TT, anh S trả lại cho chị Z số tiền đã vay là 1.030.000.000đ.

4. Anh Bùi Đình V, chị Nguyễn MH trình bày: Anh, chị và chị TT, anh S có quan hệ là hàng xóm. Trước đây anh chị S TT có vay của vợ chồng anh tổng số tiền 1.100.000.000đ. Đến khoảng tháng 2/2011, anh S chị TT vỡ nợ nên đã chuyển cho vợ chồng anh chị 10m đất bám mặt đường tại tổ 2, phường NT anh S, chị TT mua của ông Vũ Văn D để trừ nợ. Đến ngày 17/3/2011, tại phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang, anh S, chị TT đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 383,4m² đất trong đó có 55m² đất ở và 328,4m² đất vườn cho vợ chồng anh, chị nhưng đến nay anh chị chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã mua này vì phần diện tích đất này đang nằm trong vùng quy hoạch nên không được tách đất. Nay anh chị đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị với anh S, chị TT. Nếu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh S, chị TT với anh V, chị MH thì đề nghị chị TT, anh S trả lại cho anh V, chị MH số tiền đã vay là: 1.100.000.000đ.

5. Anh Bùi Ngọc S, chị Nguyễn Thị Y trình bày: Anh S có quan hệ quen biết với vợ chồng anh S, chị TT được hơn 10 năm. Đầu năm 2010, chị TT, anh S

có vay của vợ chồng anh số tiền là 1.000.000.000đ. Cuối năm 2010, chị TT nói vợ chồng anh chị có mua một mảnh đất ở Nông Tiến, chị nói sẽ để lại cho anh 10m bóm mặt đường với giá 360.000.000đ, anh đồng ý và giao tiền cho chị TT. Đến đầu năm 2011, chị TT nói bị vỡ nợ và sẽ trả thêm cho anh 5m đất bóm mặt đường cạnh 10m đất bóm mặt đường anh đã mua để trừ nợ. Đến ngày 17/3/2011, tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang anh S, chị TT đã làm hợp đồng chuyển nhượng 632,7m² đất trong đó có 117m² đất ở và 515,7m² đất vườn cho vợ chồng anh nhưng đến nay anh vẫn chưa làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì diện tích đất nằm trong quy hoạch. Nay anh yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với vợ chồng anh S, chị TT. Nếu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh S, chị TT với anh S, chị G thì đề nghị chị TT, anh S trả lại cho anh S, chị G số tiền đã vay là: 1.360.000.000đ.

6. Chị Trần Thị CH, anh Nguyễn Viết I trình bày: Chị CH và chị TT có quan hệ là hàng xóm. Chị CH có cho chị TT vay 150.000.000đ vào năm 2010 đến cuối năm 2010, chị CH có mua của chị TT 10m bóm mặt đường trị giá 360.000.000đ tại tổ 2, phường NT. Chị TT hẹn đến tháng 02/2011 sau khi chị TT được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị CH, anh I. Đến tháng 2/2011, chị TT vỡ nợ nên có gọi các chủ nợ đến để trả nợ bằng đất. Thực tế mảnh đất chị CH mua của chị TT có chiều rộng mặt đường là 10m nhưng sau đó thỏa thuận lại thì phần đất của chị CH chỉ còn 9m và số tiền chị CH bỏ ra để mua 9m đất bóm mặt đường là 360.000.000đ tiền mặt chị CH đã đưa cho chị TT cộng với 150.000.000đ tiền chị TT vay trước đó. Đến ngày 17/3/2011, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang, chị TT, anh S đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng chị CH, anh I diện tích 400,8m² trong đó có 74m² đất ở và 326,8m² đất vườn nhưng đến nay vợ chồng chị CH chưa làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì phần đất nhận chuyển nhượng nằm trong quy hoạch. Nay chị CH, anh I đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị TT, anh S với vợ chồng chị. Nếu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh S, chị TT với chị CH, anh I thì đề nghị chị TT, anh S trả lại cho chị CH, anh I số tiền đã vay là: 510.000.000đ.

7. Tại bản tự khai anh Vũ Văn Đ, anh Vũ Văn Q, anh Vũ Văn Z và chị Vũ Thị G trình bày cùng nội dung như sau: Bố tôi ông Vũ Văn D là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 2.173m² thuộc thửa đất số: 02212.27 +30.28+30, tờ bản đồ số 27+ 30, địa chỉ thửa đất tại xóm 2, xã Nông Tiến, thị xã Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang được UBND thị xã Tuyên Quang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 846505 ngày 09/10/2006. Nguồn gốc đất đã được nhà nước giao từ năm 1965. Mẹ tôi bà Trần Thị S5 mất năm 1982 là người cùng bố tôi cải tạo, sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Trong quá trình chung sống bố mẹ tôi có 05 người con chung là Vũ Văn Đ; Vũ Văn Z; Vũ Văn U; Vũ Văn Q; Vũ Thị G. Sau đó ít lâu, bố tôi kết hôn với bà Phạm Thị M khi chung sống với bà M bố tôi và bà M không tạo lập thêm được khối tài sản nào khác ngoài diện tích đất nêu trên. Đến tháng 12/2016 khi Tòa án nhân D thành phố T thụ lý lại vụ án để giải quyết

lại vụ án bố ông đã thông báo lại cho ông Dân biết về vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất của gia đình tôi và bà Vũ Thị TT thì tôi mới biết việc bố ông và bà TT S có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông D đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K và bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S số công chứng 4784 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Đề nghị tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Ngọc S, bà Trần Thị CH, bà Kiều Thị H1, bà Trần Thị Khánh L3 và ông Bùi Đình V. Đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 846505 do UBND thị xã (nay là F phố) Tuyên Quang cấp ngày 09/10/2006 cho ông Vũ Văn D.

8. Tại bản tự khai UBND thành phố T người đại diện theo ủy quyền Ông Phạm Văn V trình bày: Về F phần hồ sơ. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đào Ngọc S và bà Vũ Thị TT đối với thửa đất số 28+30, tờ bản đồ số 27+30, tại tổ 2 phường NT, thành phố T. Nội dung đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đào Ngọc S và bà Vũ Thị TT kê khai về nguồn gốc sử dụng đất do nhận chuyển nhượng đất của ông Vũ Văn D và bà La Thị K vào năm 2010, đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đào Ngọc S và bà Vũ Thị TT được UBND phường NT xác nhận ngày 14/3/2011 phù hợp quy hoạch không có tranh chấp.

+ Biên bản xác định ranh giới của các hộ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/3/2011 có xác nhận về ranh giới của các hộ sử dụng đất liền kề, tổ trưởng tổ 2 và cán bộ địa chính phường NT.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất do Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang lập ngày 02/11/2010 giữa hai bên: Bên chuyển nhượng ông Vũ Văn D và bà La Thị K, bên nhận chuyển nhượng bà Vũ Thị TT và ông Đào Ngọc S. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 8465050 do UBND thị xã Tuyên Quang cấp ngày 09/10/2006 cho ông Vũ Văn D (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 8465050 do UBND thị xã Tuyên Quang cấp ngày 09/10/2006 cho ông Vũ Văn D đã được văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đính chính ngày 15/3/2011 (bản sao). Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 173 CN.2011/TT30-VPĐK ngày 14/3/2011 của văn phòng đăng ký đất đai thành phố T; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 474/ CCL-TB&TK ngày 15/03/2011 của Chi cục thuế Thành phố T. Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 473/ CCT – TB&TK ngày 15/03/2011 của Chi cục thuế Thành phố T. Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước bằng tiền mặt ngày 15/3/2011 do ông Đào Ngọc S nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và nộp thuế thu nhập cá nhân (theo thông báo số 474+473/ CCL-TB&TK ngày 15/03/2011 của Chi cục thuế Thành phố T).

Kết quả giải quyết: Căn cứ đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Đào Ngọc S và bà Vũ

Thị TT được UBND phường NT xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất do nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn D và bà La Thị K năm 2010, sử dụng đất ổn định vào mục đích đất ở không tranh chấp phù hợp với quy hoạch.

Căn cứ khoản 4 Điều 49 Luật đất đai năm 2003 về những trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. “4. *Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất;..*”.

Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh*”

Căn cứ Điều 7, Nghị định 88/2009/ NĐ-CP ngày 19/10/2009 về chứng nhận quyền sử dụng đất “Người sử dụng đất được chứng nhận quyền sử dụng đất nếu thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 1,2,3,4,5,6,7,8 và 9 Điều 49 Luật đất đai”.

Phòng tài nguyên và môi trường đã thẩm định trình UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Ngọc S và bà Vũ Thị TT theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn ông Vũ Văn D thừa nhận vào ngày 02/11/2010, tại phòng Công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang, vợ chồng ông (ông và bà La Thị K) có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh Đào Ngọc S, chị Vũ Thị TT diện tích đất 2.713m² trong đó có 400m² đất ở và 1.773m² đất vườn liền kề theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 846505 do UBND thị xã Tuyên Quang cấp ngày 09/10/2006 mang tên Vũ Văn D và tài sản gắn liền trên đất là nhà cấp 3 (Chưa cấp quyền sở hữu). Ông có viết phiếu đề nghị công chứng, bà TT có mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trước đó ông đã đưa cho bà TT xem để thực hiện việc công chứng. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng có mặt cả ông D, bà Tài và ông S, bà TT, việc ký kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, giá chuyển nhượng thực tế hai bên thống nhất là 1,5 tỷ đồng nhưng hai bên đã thống nhất với nhau từ trước là chỉ ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 500.000.000đ để tránh nộp thuế. Sau khi công chứng viên lập hợp đồng hai bên cùng được đọc lại nội dung và cùng ký vào hợp đồng nhưng lúc ký hợp đồng anh S lại đi ra ngoài nên không ký vào hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng, ngày 15/11/2010, ông có viết biên nhận bán nhà đất cho chị TT thể hiện ông đã nhận số tiền 1.500.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của bị đơn là anh Trần Văn A trình bày:

Thứ nhất: Về phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại hồ sơ khởi kiện và lời khai trong suốt quá trình diễn ra vụ án kể từ khi thụ lý giải quyết lần đầu, nguyên đơn đều đưa ra yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang. Nhưng tại phiên tòa, khi trả lời câu hỏi của đại diện phía bị đơn về việc xác định rõ phạm vi khởi kiện, đại diện nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang.

Như vậy, việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, do đó đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết, mà chỉ xem xét giải quyết đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng theo nội dung đơn khởi kiện ban đầu.

Thứ hai: Về lý do yêu cầu khởi kiện tuyên hủy hợp đồng.

Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng nhưng hoàn toàn không đưa ra được căn cứ hợp pháp, cũng như các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Đồng thời phía bị đơn đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất ký ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang bởi vì các lý do sau:

1. Trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng, đối tượng của Hợp đồng là toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất 2.173 m² tại Xóm 2, xã Nông Tiến, thị xã Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang đã được cấp GCN QSDĐ hợp pháp đứng tên ông Vũ Văn D. Đồng thời, tài sản trên không có bất kỳ tranh chấp với cá nhân, tổ chức nào khác. Do đó theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và BLDS 2005, tài sản này hoàn toàn đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S.

2. Nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang hoàn toàn không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

3. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn đều thừa nhận bản thân hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng, không bị lừa dối, đe dọa, ép buộc;

4. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S đã được thực hiện thủ tục công chứng hợp pháp tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang. Sau khi nhận chuyển nhượng, phía bà TT đã thực hiện đăng ký biến động sang tên đúng theo quy định của pháp luật;

5. Bà TT và ông S đã thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng, đó là nghĩa vụ thanh toán tiền. Điều này được thể hiện rất rõ tại Giấy nhận tiền viết ngày 15/11/2010 do chính tay ông D viết và ký tên, với nội dung thừa nhận đã nhận đủ 1.500.000.000 đồng của bà TT và giao toàn bộ giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho bà TT. Hơn thế nữa, việc ông D đã nhận tiền chuyển nhượng còn thể hiện rất rõ tại Biên bản hòa giải ngày 08/7/2011 (hơn nửa năm sau ngày chuyển nhượng), tại Biên bản nói trên, ông D thừa nhận đã nhận tiền đối với việc chuyển nhượng và cam kết sẽ thanh toán lại cho bà TT, mục đích của ông D là đòi lại đất.

Thứ ba: Yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như ông R, ông F, ông U (con ông D).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên cho rằng mình đã nhận chuyển nhượng, tặng cho từ ông D từ những năm 1994, nên yêu cầu tuyên hủy hợp đồng giữa ông D với bà TT, ông S. Tuy nhiên, như đã trình bày ở trên,

trước khi chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bà TT, ông D đã được cấp Giấy chứng nhận vào năm 2006 tại UBND thị xã Tuyên Quang, sau thời điểm mà các bên cho rằng đã chuyển nhượng, tặng cho đối với nhau. Tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn và những người liên quan cũng thừa nhận không khởi kiện yêu cầu TAND xem xét tuyên hủy GCN đã cấp lần đầu cho ông D vào năm 2006. Vì lẽ đó, trong vụ án này đề nghị Tòa án không xem xét yêu cầu của những người liên quan nói trên về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng giữa ông D bà Tài với ông S, bà TT.

Thứ tư: Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông V bà MH, ông S bà G, ông I bà CH, ông J bà QQ. Đây là những người đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà TT, ông S, việc chuyển nhượng đã được lập hợp đồng có công chứng hợp pháp, các bên tự nguyện giao dịch, nội dung không vi phạm điều cấm của luật và trái đạo đức xã hội, vì vậy đề nghị Tòa án tuyên có hiệu lực đối với những giao dịch này.

Vì những lý lẽ nêu trên, đại diện cho bị đơn, đề nghị Tòa án:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn D, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất ký ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang có hiệu lực;

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Văn R, Lê Văn F, anh Vũ Văn B và những người con khác của ông Vũ Văn D;

3. Buộc ông Vũ Văn D phải di dời 02 ngôi mộ của gia đình ông D khỏi thửa đất đã chuyển nhượng hợp pháp cho bà TT;

4. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất đã ký giữa vợ chồng ông S bà TT với: vợ chồng ông V, bà MH; ông S, bà G; ông I, bà CH; ông J, bà QQ.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình.

Người đại diện theo ủy quyền của phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang: Luật sư Đàm Quốc E trình bày:

- Việc công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 02/11/2010(số 4.784) giữa ông Vũ Văn D- bà La Thị K và bà Vũ Thị TT- Ông Đào Ngọc S.

- Việc công chứng các “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 17/03/2011 giữa bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S với ông Nguyễn Ngọc S, Bùi Thị G2 (số 961); Bùi Đình V- Nguyễn Thị MH(số 962); Đào Thị O, Kiều Cao J (số 963); Nguyễn Viết I, Trần Thị CH(số 964).

Phòng công chứng thực hiện việc công chứng các giao dịch trên là hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật cụ thể:

1.Về thẩm quyền công chứng: Theo quy định tại khoản 1, Điều 37 Luật Công chứng quy định “*Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố Trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở*”. Thửa đất chuyển nhượng nêu tại các hợp đồng có địa chỉ tại: Xóm 02, xã

Nông Tiến, thành phố T tỉnh Tuyên Quang; Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền.

2. Về thủ tục yêu cầu công chứng: Theo quy định khoản 1, Điều 35 Luật Công chứng quy định Hồ sơ công chứng bao gồm: *“Người yêu cầu công chứng nộp một bộ hồ sơ yêu cầu công chứng, gồm các giấy tờ sau đây:*

- a) Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch theo mẫu;*
- b) Dự thảo hợp đồng, giao dịch;*
- c) Bản sao giấy tờ tùy thân;*
- d) Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó;*
- đ) Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng, giao dịch mà pháp luật quy định phải có.”*

Hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4.784 ngày 02/11/2010 và hồ sơ công chứng các hợp đồng số 961; 962; 963; 964 ngày 17/3/2011 đầy đủ theo quy định gồm: Phiếu yêu cầu công chứng(do người yêu cầu công chứng lập); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Chứng minh nhân D của các bên; Sổ hộ khẩu của các bên; Giấy kết hôn.

3. Về đối tượng của hợp đồng: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/11/2010 (số 4.784) và đối tượng của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/3/2011(số 691,692,693, 694) Thửa đất số: 02212+30.28+30; Tờ bản đồ số: 27+30; Diện tích 2.173 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 846505 do Ủy ban nhân dân thị xã Tuyên Quang cấp ngày 09/10/2006 mang tên Vũ Văn D và cấp lần 2 cho bà Vũ Thị Tuyên - Ông Đào Ngọc S.

Từ năm 2010, Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang đã áp dụng phần mềm cơ sở dữ liệu về công chứng. Việc công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công chứng viên đã kiểm tra, xác minh đầy đủ thông tin pháp lý của thửa đất, xác định đúng chủ thể sử dụng đất.

Trên phần mềm dữ liệu công chứng thể hiện: Thửa đất của ông Vũ Văn D không có thông tin về việc chuyển nhượng đất trước đó, không có thông tin về việc ngăn chặn chuyển nhượng, tại thời điểm công chứng người yêu cầu công chứng đã đọc nội dung hợp đồng, nhất trí ký không cung cấp thông tin gì về việc đã chuyển nhượng trước đó; Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên chủ sử dụng là ông Vũ Văn D và chưa có đăng ký thay đổi thông tin về thửa đất. Phòng công chứng thực hiện việc công chứng là đúng đối tượng, đúng chủ thể.

4. Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa các bên: Tại khoản 3, Điều 2 Hợp đồng đã nêu rõ: *“Việc thanh toán khoản tiền nêu tại Điều 1 do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật”.*

5. Về Nội dung văn bản công chứng: Tại Điều 2 Luật Công chứng quy định *“Công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp*

pháp của hợp đồng, giao dịch khác (sau đây gọi là hợp đồng, giao dịch) bằng văn bản mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng". Sau khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, công chứng viên đã kiểm tra tính xác thực, tính hợp pháp của hồ sơ công chứng, kiểm tra các điều kiện của Hợp đồng như: Năng lực Inh vi D sự; sự tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; Thửa đất chuyển nhượng đủ điều kiện chuyển nhượng quy định tại Điều 106 Luật đất đai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn D đề nghị HĐXX xem xét tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT số công chứng 4.784 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX giữ nguyên Hợp đồng trên.

Vụ án đã được Toà án nhân Dân thành phố T thụ lý, hoà giải nhưng không F và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 160/2021/DS - ST, ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Toà án nhân Dân thành phố T đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 157; Điều 147; Điều 266 Bộ luật tố tụng D sự; Điều 122; Điều 137; Điều 689; Điều 692; Điều 699; Điều 701 của Bộ luật D sự năm 2005. Điều 357; Điều 468 Bộ luật D sự năm 2015. Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân Dân tối cao. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009-UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn D về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT. Về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S; Về yêu cầu trao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 846505 do UBND thị xã Tuyên Quang cấp ngày 09/10/2006 cho ông Vũ Văn D. Về yêu cầu tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Ngọc S, bà Trần Thị CH, bà Kiều Thị H1, bà Đào Thị O và ông Bùi Đình V.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT số công chứng 4.784 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

Buộc ông Vũ Văn D phải có nghĩa vụ di dời hai ngôi mộ trên đất để bàn giao toàn bộ diện tích đất 2.173m² trong đó có 400m² đất ở và 1773m² đất vườn liền kề và tài sản trên đất là nhà cấp 3 (Chưa được cấp quyền sở hữu) tại thửa đất

số 28+30, tờ bản đồ số 27+30; địa chỉ thửa đất tại tổ 2, phường NT đã được UBND thị xã Tuyên Quang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 846505 ngày 09/10/2006 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT số công chứng 4.784 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng nhà nước số 1 tỉnh Tuyên Quang cho chị Vũ Thị TT và anh Đào Ngọc S.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn R, ông Lê Văn F.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/1994 giữa ông Vũ Văn D, bà Phạm Thị M với ông Lê Văn R, với ông Lê Văn F vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn R, buộc ông Vũ Văn D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn R số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 5.000.000đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá là: 117.500.000đ. Tổng cộng là: **122.500.000đ** (*Một trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn F, buộc ông Vũ Văn D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn F số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 5.000.000đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá là: 117.500.000đ. Tổng cộng là: **122.500.000đ** (*Một trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

“Kể từ ngày người được thi Inh án có đơn yêu cầu thi Inh án bên phải thi Inh án còn phải chịu một khoản tiền lãi theo quy định của Điều 357 và Điều 468 Bộ luật D sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi Inh án”.

Tuyên bố giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông Vũ Văn D với anh Vũ Văn B vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: anh Bùi Ngọc S, chị Nguyễn Thị Y; anh Bùi Đình V, chị Nguyễn Thị MH; ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O; anh Nguyễn Viết I, bà Trần Thị CH.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT với ông Bùi Ngọc S, bà Nguyễn Thị Y lập ngày 17/3/2011 số công chứng 961 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT với ông Bùi Đình V, bà Nguyễn Thị MH lập ngày 17/3/2011 số công chứng 962 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT với ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O lập ngày 17/3/2011 số công chứng 963 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT với ông Nguyễn Viết I, bà Trần Thị CH lập ngày 17/3/2011 số công chứng 964 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

(*Có sơ đồ đo vẽ kèm theo*)

4. Ghi nhận anh Bùi Ngọc S, anh Bùi Đình V, bà Trần Thị CH, bà Kiều Thị H1 tự nguyện mỗi người trả cho ông Vũ Văn D số tiền là 10.299.358 đồng (*Mười triệu, hai trăm chín mươi chín nghìn, ba trăm năm mươi tám đồng*)

5. Về án phí: Ông Vũ Văn D được miễn toàn bộ tiền án phí. Hoàn trả cho ông Vũ Văn D số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp là: 12.000.000đ (*Mười hai triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N⁰ 000202 ngày 17/11/2011 của Chi cục Thi hành án D sự thành phố T. Hoàn trả cho ông Vũ Văn D số tiền tạm ứng án phí Phúc thăm là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N⁰ 0000988 ngày 05/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Ông Lê Văn R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông R số tiền tạm ứng án phí ông R đã nộp là: 3.750.000đ (*Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N⁰ 000489 ngày 04/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Hoàn trả cho ông Lê Văn R, Lê Văn F số tiền tạm ứng án phí Phúc thăm là 400.000đ (*Bốn trăm nghìn đồng*) (trong đó ông R 200.000đ ; ông F 200.000đ) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N⁰ 0000987 ngày 29/4/2016 của Chi cục Thi hành án D sự thành phố T.

Ông Lê Văn F không phải chịu án phí D sự sơ thẩm. Hoàn trả ông F số tiền tạm ứng án phí ông F đã nộp là: 3.750.000đ (*Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N⁰ 000488 ngày 04/5/2012 của Chi cục Thi hành án D sự thành phố T.

Anh Đào Ngọc S, chị Vũ Thị TT không phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn D không được Tòa án chấp nhận. Anh Đào Ngọc S, chị Vũ Thị TT phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận đối với các hợp đồng của: Anh Bùi Ngọc S, chị Nguyễn Thị Y; ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O; anh Bùi Đình V, chị Nguyễn Thị MH; Chị Trần Thị CH, anh Nguyễn Viết I mỗi hợp đồng là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*). Tổng số tiền án phí anh Đào Ngọc S, chị Vũ Thị TT phải nộp là 800.000 đồng (*Tám trăm nghìn đồng*).

Anh Bùi Ngọc S, chị Nguyễn Thị Y không phải chịu án phí. Hoàn trả anh Bùi Ngọc S, chị Nguyễn Thị Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai số N⁰ 002691 ngày 02/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T;

Ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai số N⁰ 002695 ngày 02/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T;

Anh Bùi Đình V, chị Nguyễn Thị MH không phải chịu án phí. Hoàn trả anh Bùi Đình V, chị Nguyễn Thị MH số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai số N⁰ 002690 ngày 02/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Chị Trần Thị CH, anh Nguyễn Viết I không phải chịu án phí. Hoàn trả chị Trần Thị CH, anh Nguyễn Viết I số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai số N⁰ 002694 ngày 02/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Anh Bùi Ngọc S, anh Bùi Đình V, chị Trần Thị CH, chị Kiều Thị H1 mỗi người phải trả chịu 514.967đ (*Năm trăm mười bốn nghìn, chín trăm sáu mươi bảy đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/11/2021, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H nội dung kháng cáo như sau: không nhất trí với bản án sơ thẩm số 160/2021/DS-PT ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân D thành phố T do Tòa án không xem xét chứng cứ một cách khách quan, không đúng với quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân D thành phố T chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Luật sư Nguyễn Văn H) bổ sung nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt bản án D sơ thẩm số 160/2021/DS-PT ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân D thành phố T cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn U, làm mất quyền kháng cáo của ông U.

- Người đại diện theo ủy quyền và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà TT: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 160/2021/DS-PT ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T.

- Người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang (Luật sư Đàm Quốc E) Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 160/2021/DS-PT ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân D thành phố T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa: ông Vũ Văn B không có ý kiến đề nghị.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn

kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 160/2021/DS-PT ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Về án phí phúc thẩm: Ông Vũ Văn D là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 trình tự thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm, do đó đơn kháng cáo được công nhận là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc sử dụng đất của ông Vũ Văn D:

Căn cứ vào Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ngày 20/3/2006, ông D làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất thửa đất số 28+30, tờ bản đồ số 27+30; địa chỉ thửa đất tại tổ 2, phường NT đã được Hội đồng đăng ký đất đai xã Nông Tiến xét duyệt nguồn gốc đất là mua lại của ông Thủy từ 1975 không có giấy tờ, không có tranh chấp. Tại Bản án số 27/2016/DS-ST ngày 04/04/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố cho biết: Từ trước thời điểm nhận được hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vũ Văn D năm 2006, phòng Tài nguyên môi trường thành phố không nhận được bất kỳ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào liên quan đến phần đất này và do vậy đến ngày 09/10/2006 được UBND thị xã Tuyên Quang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 846505 cho Vũ Văn D. Như vậy, về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 846505 cho Vũ Văn D là hợp pháp.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/11/2010 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với ông Đào Ngọc S và bà Vũ Thị TT, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào hồ sơ công chứng số 4.784 Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2010, ông Vũ Văn D và bà La Thị K đã có phiếu yêu cầu công chứng công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giá 500.000.000đ và tại hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/11/2010 được các bên ký kết tại phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang đã được công chứng viên công chứng, thể hiện bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn D và bà La Thị K đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 846505 do UBND thị xã Tuyên Quang cấp ngày 09/10/2006 cho bên nhận chuyển nhượng là ông Đào Ngọc S và bà Vũ Thị TT diện tích đất 2.173m² trong đó có 400m² đất ở và 1773m² đất vườn liền kề; tài sản trên đất là nhà cấp 3; giá chuyển nhượng 500.000.000đ. Ông D cho rằng ông chưa làm thủ tục xác nhận nguồn gốc đất để nộp cho phòng Công chứng. Căn cứ vào tài liệu quả xác minh với phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang được biết đơn xin xác nhận nguồn gốc đất không phải là thủ tục bắt buộc trong bộ hồ sơ công chứng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông D, chị TT đều thừa nhận giá chuyển nhượng không phải là 500.000.000đ nhưng hai bên đều thống nhất ghi trong hợp đồng là 500.000.000đ để tránh thuế cao. Ông D cho rằng hai bên thỏa thuận ngoài hợp đồng ông D chỉ chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2.173m² đất bao gồm 50m đất bám mặt đường cho bà TT ông S nhưng trong đó bà TT sẽ giúp ông D tách lại diện tích đất ông đã bán cho ông R, ông F và cho anh U là con trai ông tổng là 20m đất bám mặt đường còn lại ông D chuyển nhượng cho bà TT ông S 30m đất bám mặt đường với giá là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Ông D đưa ra một giấy cam kết ngày 01/11/2010 ông cho là chứng cứ thể hiện sự thỏa thuận trên nhưng nội dung giấy cam kết do chính ông viết ra và ký mà không có chữ ký của chị TT, chị TT không thừa nhận có sự thỏa thuận này nên tài liệu này không được xem là chứng cứ có giá trị chứng minh. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do chị TT cung cấp thể hiện ngày 15/11/2010, ông D đã viết và ký giấy biên nhận bán nhà đất, nội dung: “ông D chuyển nhượng cho cô TT với số tiền là 1,5 tỷ, ông D đã nhận đủ tiền và giao toàn bộ hồ sơ giấy tờ có liên quan đến nhà đất cho cô TT”. Ông D cho rằng thực tế ông không được nhận khoản tiền này nên chị TT, anh S đã viết giấy vay nợ số tiền trên với ông nhưng tài liệu chứng cứ lại thể hiện ông đã nhận đủ tiền và ông đã giao hồ sơ nhà đất cho chị TT. Như vậy, chị TT đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 701 Bộ luật dân sự là giao tiền cho ông D và ông D mới thực hiện một phần nghĩa vụ của mình là giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho chị TT theo quy định tại Điều 699 BLDS nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất. Ông D thừa nhận khi ký kết hợp đồng hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Căn cứ quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 122 Bộ luật dân sự về người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định. Tại Điều 689 Bộ Luật dân sự quy định hình thức chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông D, bà K với ông S, bà TT hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, ông S, bà TT làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/3/2011. Về chữ ký hộ giáp ranh D (Vũ Văn D) tại biên bản xác định ranh giới hiện trạng sử dụng đất trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đào Ngọc S và bà Vũ Thị TT. Căn cứ Thông tư số 09/BTN-MT ngày 02/8/2007 hướng dẫn lập và quản lý hồ sơ địa chính, quy định tại mục 1, điểm 6, tiết 6.6 thì tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D chuyển nhượng cho ông S, bà TT đã có ranh giới cụ thể không có biến động về ranh giới nên không cần phải ký giáp ranh. Đối với trường hợp cụ thể này không cần phải ký giáp ranh của ông D và các hộ giáp ranh nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông S, bà TT là đúng trình tự thủ tục. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn D, buộc ông Vũ Văn D phải có nghĩa vụ di dời hai ngôi mộ trên đất để bàn giao toàn bộ nhà đất cho chị Vũ Thị TT và anh Đào Ngọc S là đúng theo quy định tại Điều 699 BLDS.

Căn cứ theo quy định tại Điều 692 Bộ luật D sự: *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai”*. Theo đó, kể từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh S, chị TT đã trở F chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên và theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, anh S, chị TT có đầy đủ 3 quyền năng của chủ sử dụng đất: chiếm hữu, sử dụng và định đoạt. Vì vậy, ngày 17/3/2011, tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang, anh Đào Ngọc S và chị Vũ Thị TT đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O; anh Bùi Đình V, chị Nguyễn Thị MH; anh Bùi Ngọc S, chị Nguyễn Thị Y; chị Trần Thị CH, anh Nguyễn Viết I là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/3/2011 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang giữa ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT với ông Bùi Ngọc S, bà Nguyễn Thị Y số công chứng 961 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, diện tích chuyển nhượng 632,7m² đất, trong đó đất ở là 117m², đất vườn 515,7m²; với ông Bùi Đình V, bà Nguyễn Thị MH số công chứng 962 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, diện tích chuyển nhượng 383,4m² đất, trong đó đất ở là 55m², đất vườn là 328,4m²; với ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O số công chứng 963 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD diện tích chuyển nhượng 535,2m² đất, trong đó đất ở là 104m², đất vườn là 431,2m²; với ông Nguyễn Viết I, bà Trần Thị CH số công chứng 964 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD diện tích chuyển nhượng 400,8m² đất, trong đó đất ở là 74m², đất vườn là 326,8m² là hợp pháp. Tuy nhiên, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 5 Quyết định số 16/2014/QĐ- UBND ngày 13/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang: *“Thửa đất đề nghị chia tách phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, phù hợp với quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm*

quyền phê duyệt và không có tranh chấp” và căn cứ vào quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 28/3/2011 của ủy ban nhân dân thành phố T về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu tái định cư xóm 1 và xóm 19 xã Nông tiến, thị xã Tuyên Quang (nay là tổ 02, phường NT, thành phố T) thì phần đất ông J, bà O nhận chuyển nhượng của anh S, chị TT nằm trong khu vực đất ở tự điều chỉnh phù hợp với quy hoạch là đất ở nên được cấp giấy chứng nhận còn các hộ khác nhận chuyển nhượng phần diện tích không phù hợp quy hoạch nên không đủ điều kiện tách thửa.

[2.2] Về phân công chứng, đại diện theo ủy quyền của phòng công chứng đã trình bày là hợp lý cần chấp nhận.

[2.3] Đối với giấy vay nợ anh Đào Ngọc S, chị Vũ Thị TT vay của ông D số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) đây là quan hệ pháp luật D sự khác, ông D có quyền khởi kiện chị TT, anh S bằng một vụ án dân sự vay nợ khi có yêu cầu.

[2.4] Đối với yêu cầu của ông Lê Văn R, ông Lê Văn F và anh Vũ Văn B yêu cầu ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do ông R, ông F cung cấp là 02 bản hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/1994 có chữ ký của các bên chuyển nhượng nhưng chưa được công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và căn cứ vào tài liệu chứng cứ do anh U cung cấp là đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ở; Biên bản họp hội đồng đăng ký đất đai xã Nông tiến có xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai là đất không có tranh chấp đủ điều kiện cấp giấy. Căn cứ Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập Hồ sơ địa chính và cấp GCNQSD đất thì sau khi được Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã xét duyệt, thì phải nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên UBND thị xã để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D, ông R, ông F và anh U đã không nộp lên UBND thị xã để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đến năm 2006, ông D vẫn làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất của mình bao gồm cả phần ông đã chuyển nhượng cho ông R, ông F và tặng cho anh U và đã được UBND thị xã Tuyên Quang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là chủ sử dụng đất hợp pháp. Ông D cho rằng trước khi thỏa thuận mua bán với chị TT, ông có nói với chị TT ông đã chuyển nhượng một phần trong tổng diện tích đất của ông cho ông Lê Văn R, Lê Văn F và tặng cho con trai ông là Vũ Văn U, chị TT cho rằng chị không được biết việc ông D đã bán cho ông R, ông F và tặng cho con trai một phần diện tích đất mà ông D đưa cho chị xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông D, chị thấy chính chủ là hợp pháp nên chị đã nhất trí mua. Ông D đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị TT, anh S là vô hiệu để trả lại đất cho ông R, ông F và anh U. Do đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D với ông R, ông F và anh U không còn do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với anh S, chị TT đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận và anh S, chị TT đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất; do hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D với ông R, ông F và anh U không tuân thủ các quy định về hình thức nên Hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D với ông R, ông F và anh U bị vô hiệu. Do đó việc ông R, ông F yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 29/4/1994 và anh U yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho bằng miệng của ông D với anh không được Tòa án chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự: *“Khi giao dịch D sự 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”*.

[2.5] Đối với hợp đồng tặng cho bằng miệng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn D và anh Vũ Văn U: Do sau khi được tặng cho anh U cũng chưa nhận đất và cũng chưa sử dụng gì trên mảnh đất được tặng cho, anh U cũng không đăng ký quyền sử dụng đất nên không phải có trách nhiệm trả đất cho ông D, ông D cũng không phải có nghĩa vụ bồi thường cho anh U.

[2.6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/1994 giữa ông Vũ Văn D, bà Phạm Thị M với ông Lê Văn R, Lê Văn F: Ông D và bà M đều khẳng định quyền sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho ông R, ông F là tài sản của riêng ông D không liên quan tới bà M và ông R, ông F cũng không yêu cầu bà M có trách nhiệm với mình nên Tòa án đã không đưa bà M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về xác định thiệt hại: Ông Lê Văn R và ông Lê Văn F giữ nguyên lời trình bày như trong hồ sơ vụ án. Do vậy cần buộc Ông D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông R số tiền đã nhận là 5.000.000đ. Căn cứ theo điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân D tối cao thì: *“...Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đặt cọc và các bên không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại ...thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm...”*. Giá chuyển nhượng giữa ông D với ông R thỏa thuận tại thời điểm mua bán là 5.000.000đ; Ông R và ông F ông D giữ nguyên lời khai trong hồ sơ. Do vậy, HĐXX giữ nguyên theo Bản án số 27/2016/ DS-ST ngày 04/04/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T giá trị mảnh đất ông D chuyển nhượng cho ông R có giá là: 6m x 40.000.000đ/m tám mặt đường = 240.000.000đ. Như vậy khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do hai bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 235.000.000đ. Ông D chịu 1/2 lỗi là 117.500.000đ; ông R chịu 1/2 lỗi là 117.500.000đ; ông D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông R số tiền là 122.500.000đ.

Ông D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông F số tiền đã nhận là 5.000.000đ. Giá chuyển nhượng giữa ông D với ông F thỏa thuận tại thời điểm mua bán là 5.000.000đ nhưng tại thời điểm xét xử căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 26/11/2013 do Tòa án tổ chức, HĐĐG đã kết luận và các bên đương sự cũng nhất

trí giá chuyển nhượng đối với 1m đất bám mặt đường là 40.000.000đ, ông D, ông F đều xác định phần đất ông D chuyển nhượng cho ông F là 6m bám mặt đường. Do vậy giá trị mảnh đất ông D chuyển nhượng cho ông F có giá là: 6m x 40.000.000đ/m bám mặt đường= 240.000.000đ. Như vậy khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do hai bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 235.000.000đ. Ông D chịu 1/2 lỗi là 117.500.000đ; ông F chịu 1/2 lỗi là 117.500.000đ; ông D có nghĩa hoàn trả cho ông F số tiền là 122.500.000đ.

Tổng diện tích đất tranh chấp có giá trị là 539.694.000 đồng (*Năm trăm ba mươi chín triệu sáu trăm chín mươi tư nghìn đồng*).

Tổng giá trị nhà và vật kiến trúc trên đất là: 19.484.134 đồng (*Mười chín triệu, bốn trăm tám mươi bốn nghìn, một trăm ba mươi tư đồng*).

Tổng giá trị cây trồng trên đất là: 21.713.300 (*Hai mươi một triệu bảy trăm mười ba nghìn ba trăm đồng*).

Như vậy tổng giá trị tài sản tranh chấp là: 580.891.434 đồng (*Năm trăm tám mươi triệu tám trăm chín mươi một nghìn bốn trăm ba mươi tư đồng*).

Về tổng giá trị cây trồng trên đất là 21.713.300đ (*hai mươi một triệu bảy trăm mười ba nghìn ba trăm đồng*) và tổng giá trị nhà và vật kiến trúc trên đất là 19.484.134 đồng (*mười chín triệu, bốn trăm tám mươi bốn nghìn, một trăm ba mươi tư đồng*). Tổng tiền là 41.197.434đ (*Bốn mươi một triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi bốn đồng*) Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh Bùi Đình V, chị Kiều Thị H1, anh Bùi Ngọc S, chị Trần Thị CH tự nguyện nhận trả toàn bộ cho ông Vũ Văn D; Chia ra mỗi người phải trả cho ông Vũ Văn D số tiền là 10.299.358 đồng.

[2.7] Về nội dung đề nghị của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông U cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt bản án Dân sự sơ thẩm số 160/2021/DS-PT ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn U, làm mất quyền kháng cáo của ông U. Tại giấy báo phát ngày 15/11/2021 của Bureau Tuyên Quang đã giao bản án Dân sự sơ thẩm số 160/2021/DS-PT ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T cho người nhận là ông Vũ Văn Z là anh trai ông U, do ông U không ở nhà. Tại biên bản xác minh ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang đối với ông Vũ Văn Z, ông Tiến khẳng định sau khi nhận bản án đã giao cho ông Vũ Văn B trong tháng 11 năm 2021, do vậy đề nghị của Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông U không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 160/2021/DS-PT ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T.

[2.8] Về chi phí giám định và định giá của vụ án tại Bản án số 27/2016/DS- ST ngày 04/04/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang là:

2.050.000đ, ông D tự nguyện nhận chịu toàn bộ, trong quá trình giải quyết vụ án, ông D đã nộp đủ số tiền trên.

Về chi phí thẩm định, định giá của vụ án thụ lý số 73/ 2016/ DS – ST ngày 14/10/2016 là 2.300.000đ (hai triệu ba trăm nghìn đồng) Anh Bùi Đình V tự nguyện nhận chịu toàn bộ, trong quá trình giải quyết vụ án, anh V đã nộp đủ.

Ông Vũ Văn D, ông Lê Văn R, ông Lê Văn F phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, nhưng các ông D, R, F là người cao tuổi. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì được miễn toàn bộ tiền án phí.

Chị TT, anh S không phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn D không được Tòa án chấp nhận. Anh Đào Ngọc S, chị Vũ Thị TT phải chịu án phí đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận của: Anh Bùi Ngọc S, chị Nguyễn Thị Y; ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O; anh Bùi Đình V, chị Nguyễn Thị MH; Chị Trần Thị CH, anh Nguyễn Viết I.

Anh Bùi Ngọc S; chị Kiều Thị H1; chị Trần Thị CH; anh Bùi Đình V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch phần giá trị tài sản trên đất nhận trả cho ông Vũ Văn D.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Văn D là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 160/2021/DS-ST, ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau:

Tuyên Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn D về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT. Về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với bà Vũ Thị TT, ông Đào Ngọc S; Về yêu cầu trao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 846505 do UBND thị xã Tuyên

Quang cấp ngày 09/10/2006 cho ông Vũ Văn D. Về yêu cầu tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Ngọc S, bà Trần Thị CH, bà Kiều Thị H1, bà Đào Thị O và ông Bùi Đình V.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT số công chứng 4.784 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

Buộc ông Vũ Văn D phải có nghĩa vụ di dời hai ngôi mộ trên đất để bàn giao toàn bộ diện tích đất 2.173m² trong đó có 400m² đất ở và 1773m² đất vườn liền kề và tài sản trên đất là nhà cấp 3 (Chưa được cấp quyền sở hữu) tại thửa đất số 28+30, tờ bản đồ số 27+30; địa chỉ thửa đất tại tổ 2, phường NT đã được UBND thị xã Tuyên Quang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 846505 ngày 09/10/2006 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 02/11/2010 giữa ông Vũ Văn D, bà La Thị K với ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT số công chứng 4.784 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng nhà nước số 1 tỉnh Tuyên Quang cho chị Vũ Thị TT và anh Đào Ngọc S.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn R, ông Lê Văn F.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/1994 giữa ông Vũ Văn D, bà Phạm Thị M với ông Lê Văn R, với ông Lê Văn F vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn R, buộc ông Vũ Văn D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn R số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 5.000.000đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá là: 117.500.000đ. Tổng cộng là: **122.500.000đ** (*Một trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn F, buộc ông Vũ Văn D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn F số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 5.000.000đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá là: 117.500.000đ. Tổng cộng là: **122.500.000đ** (*Một trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

“Kể từ ngày người được thi Inh án có đơn yêu cầu thi Inh án bên phải thi Inh án còn phải chịu một khoản tiền lãi theo quy định của Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi Inh án”.

Tuyên bố giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông Vũ Văn D với anh Vũ Văn B vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: anh Bùi Ngọc S, chị Nguyễn Thị Y; anh Bùi Đình V, chị Nguyễn Thị MH; ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O; anh Nguyễn Viết I, bà Trần Thị CH.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT với ông Bùi Ngọc S, bà Nguyễn Thị Y lập ngày 17/3/2011 số công chứng 961 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT với ông Bùi Đình V, bà Nguyễn Thị MH lập ngày 17/3/2011 số công chứng 962 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT với ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O lập ngày 17/3/2011 số công chứng 963 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Ngọc S, bà Vũ Thị TT với ông Nguyễn Viết I, bà Trần Thị CH lập ngày 17/3/2011 số công chứng 964 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

(Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

4. Ghi nhận anh Bùi Ngọc S, anh Bùi Đình V, bà Trần Thị CH, bà Kiều Thị H1 tự nguyện mỗi người trả cho ông Vũ Văn D số tiền là 10.299.358 đồng *(Mười triệu, hai trăm chín mươi chín nghìn, ba trăm năm mươi tám đồng)*

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn D được miễn toàn bộ tiền án phí. Hoàn trả cho ông Vũ Văn D số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp là: 12.000.000đ *(Mười hai triệu đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N⁰ 000202 ngày 17/11/2011 của Chi cục Thi hành án D sự thành phố T. Hoàn trả cho ông Vũ Văn D số tiền tạm ứng án phí Phúc thẩm là 200.000đ *(Hai trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N⁰ 0000988 ngày 05/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Ông Lê Văn R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông R số tiền tạm ứng án phí ông R đã nộp là: 3.750.000đ *(Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N⁰ 000489 ngày 04/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Hoàn trả cho ông Lê Văn R, Lê Văn F số tiền tạm ứng án phí Phúc thẩm là 400.000đ *(Bốn trăm nghìn đồng)* (trong đó ông R 200.000đ ; ông F 200.000đ) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N⁰ 0000987 ngày 29/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Ông Lê Văn F không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông F số tiền tạm ứng án phí ông F đã nộp là: 3.750.000đ *(Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số N⁰ 000488 ngày 04/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Anh Đào Ngọc S, chị Vũ Thị TT không phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn D không được Tòa án chấp nhận. Anh Đào Ngọc S, chị Vũ Thị TT phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận đối với các hợp đồng của: Anh Bùi Ngọc S, chị Nguyễn Thị Y; ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O; anh Bùi Đình V, chị Nguyễn Thị MH; Chị Trần Thị CH, anh Nguyễn Viết I mỗi hợp đồng là 200.000đ *(Hai trăm nghìn đồng)*. Tổng số tiền án phí anh Đào Ngọc S, chị Vũ Thị TT phải nộp là 800.000 đồng *(Tám trăm nghìn đồng)*.

Anh Bùi Ngọc S, chị Nguyễn Thị Y không phải chịu án phí. Hoàn trả anh Bùi Ngọc S, chị Nguyễn Thị Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ *(Hai*

trăm nghìn đồng) theo biên lai số N⁰ 002691 ngày 02/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T;

Ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí ông Kiều Cao J, bà Đào Thị O đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai số N⁰ 002695 ngày 02/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T;

Anh Bùi Đình V, chị Nguyễn Thị MH không phải chịu án phí. Hoàn trả anh Bùi Đình V, chị Nguyễn Thị MH số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai số N⁰ 002690 ngày 02/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Chị Trần Thị CH, anh Nguyễn Viết I không phải chịu án phí. Hoàn trả chị Trần Thị CH, anh Nguyễn Viết I số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai số N⁰ 002694 ngày 02/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Anh Bùi Ngọc S, anh Bùi Đình V, chị Trần Thị CH, chị Kiều Thị H1 mỗi người phải trả chịu 514.967đ (*Năm trăm mười bốn nghìn, chín trăm sáu mươi bảy đồng*).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Văn D được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 15/9/2022)/.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại I Nội;
- VKSND cấp cao I Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND tp Tuyên Quang;
- Chi cục THADS tp Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đã ký

Ma Hồng Thắng

