

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 24/2022/DS-PT

Ngày: 11/7/2022

*“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất vô hiệu”*

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu
Bà Phạm Thị Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/7/2022, 11/7/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2021/TLPT-DS ngày 09/11/2021 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu”*;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2022/QĐ-PT ngày 09/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2022/QĐ-PT ngày 30/6/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Thôn M, xã CĐ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Văn Đ - Trợ giúp viên pháp lý thuộc X8 tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 101G, phố TT, phường PN, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

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

- Bà Phạm Thị V (Phạm Thị Y), sinh năm 1953.

Địa chỉ: Thôn M, xã CĐ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V: Ông Nguyễn Văn N và ông Ngô Thành B - Luật sư Công ty Luật TNHH NTCL. Địa chỉ: Tầng 6 Tòa nhà F, đường DN, phường YH, quận CG, Thành phố Hà Nội.

- Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Thôn VL, xã CĐ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

- Anh Nguyễn Đức A, sinh năm 1984.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Đức A: Bà Phạm Thị V (Phạm Thị Y), sinh năm 1953

- Anh Nguyễn Đức E, sinh năm 1991.

Người đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Đức E: Bà Phạm Thị V (Phạm Thị Y), sinh năm 1953.

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1941.

Đều ở địa chỉ: Thôn M, xã CĐ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

- Ủy ban nhân dân xã CĐ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Q - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã CĐ.

4. Người làm chứng:

- Bà Ngô Thị X1, sinh năm 1956

- Ông Bùi Quý X2, sinh năm 1967

- Ông Nguyễn Văn X3, sinh năm 1972

- Ông Ngô Văn X4, sinh năm 1963

- Ông Nguyễn Văn X5, sinh năm 1976

Đều ở địa chỉ: Thôn M, xã CĐ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Đức C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V (Phạm Thị Y).

Tại phiên tòa có mặt ông C, ông Đ, anh T, bà V, ông N, ông B, ông X2, ông X5; vắng mặt chị D, anh A, anh E, bà K, ông Q, bà X1, ông X3, ông X4.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn và các tài liệu trong hồ sơ:

Gia đình ông C có thửa đất số 69, tờ bản đồ số 04, diện tích 471m², địa chỉ: Thôn M, xã CĐ, huyện G, tỉnh Hải Dương. Nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ ông C thừa kế lại cho hai vợ chồng và ba người con của ông C. Gia đình ông C sử dụng đất từ năm 1977. Ban đầu, cạnh phía nam của thửa đất giáp thửa đất ao của gia đình bà Ngô Thị X9. Sau đó, gia đình ông C mua lại một phần diện

tích đất ao của gia đình bà X9 và tiến hành san lấp ao nên cạnh phía nam của thửa đất hiện nay tiếp giáp với đường thôn. Tháng 3 năm 1999, gia đình ông C chuyển ra ngoài nhà đất gần đường 194A (nay là đường 394) để ở và kinh doanh, nhà đất đang tranh chấp để không. Toàn bộ tài sản trên đất là của vợ chồng ông C xây dựng nên. Các con ông C lúc đó đều còn nhỏ nên không có công sức.

Ngày 15/3/2002, ông C ký Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bà K. Hợp đồng có chữ ký của ông C, bà K, có xác nhận của UBND xã CD, không có chữ ký của các thành viên trong gia đình ông C. Các thành viên trong gia đình ông C không ủy quyền cho ông C ký hợp đồng chuyển nhượng trên. Ngày 04/3/2003, ông C và bà K đã bổ sung thỏa thuận: Tổng diện tích đất là 471m², trừ đi 9m² đất lưu không, trong đó có 200m² đất ở, 148m² đất vườn thừa, 114m² đất cây hàng năm (trừ đất ruộng 03 ở ngoài đồng), ông C không bán đất mà chỉ bán tài sản trên đất cho bà K, còn đất là do UBND xã điều hành. Do tình cảm, ông C cho bà K sử dụng 114m² đất đến khi hết thời hạn Nhà nước giao là năm 2013. Số tiền chuyển nhượng là 25.000.000 đồng thì ông C không sử dụng vào việc thiết yếu của gia đình mà chủ yếu sử dụng vào việc mua xổ số và đánh đề hết.

Sau khi chuyển nhượng cho bà K, năm 2003, anh T phá một số cây cối trên đất và xây nhà kho. Một thời gian sau, anh H2 làm xưởng mộc. Gần đây, anh H1 đến phá nốt cây cối và các công trình cũ trên đất, san lấp đất làm vườn, xây lại cổng, tường bao. Cây cối, công trình trên đất ông C đã bán lấy tiền nên khi họ làm các công trình trên đất, ông C và gia đình không có ai phản đối, tranh chấp. Bà K đã làm thủ tục tặng cho con trai là anh T thừa đất trên vào năm 2012.

Do nhận thức pháp luật hạn chế, ông C không biết việc tự mình định đoạt các tài sản của các thành viên trong gia đình trong đó có con dị tật, bị thiểu năng trí tuệ, không có sự đồng ý bằng văn bản của họ là vi phạm điều cấm của pháp luật. Những năm đó, thân kinh ông C không ổn định nên ông C nghe ông X6 vận động lái ông C theo ý của ông X6 là chuyển nhượng đất cho bà K. Mặc dù ông X6 là trung gian, không có liên quan đến việc thỏa thuận giữa ông C và bà K nhưng do ông C không hiểu và nể nang ông X6, có tình cảm riêng với ông X6 nên đã làm theo, đã ký vào Bản thỏa thuận bán nhà nhượng đất đề ngày 15/3/2002. Ông C ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của ông X7 là do bà K yêu cầu.

Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ và được tính toán hiện nay là 455m². Tường bao do anh T xây hiện nay lấn ra đường ngõ đi và các gia đình xung quanh thì phải trả lại.

Ông C có yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên các văn bản sau vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của luật và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bản thỏa thuận bán nhà nhượng đất ngày 15/3/2002, Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/3/2002, Biên nhận thỏa thuận bán nhà chuyển nhượng đất ngày 19/3/2002.

Ông C trả lại bà K số tiền 25.000.000 đồng cùng tiền lãi là 1%/tháng tính từ ngày 01/6/2004 đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Ông C không có nhu cầu sử dụng tài sản trên đất nên yêu cầu anh T tháo dỡ toàn bộ, trả lại đất cho ông C. Ông C thanh toán trả anh T tiền công san lấp thửa đất như kết quả định giá là 3.750.000 đồng. Ngoài ra, ông C không đồng ý bồi thường cho anh T và bà K bất kỳ khoản nào khác. Ông C có lỗi là khi làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà K mà không bàn bạc, không cho vợ con biết, không có sự đồng ý của họ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên vô hiệu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà K và anh T; buộc bà K trả lại cho ông C 04 gian nhà ngói, 02 gian nhà ngang, 01 gian chuồng lợn, 01 bể nước, 01 giếng khơi, 01 cổng sắt, 10 cây nhãn và 01 cây mít.

Ông C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, đo vẽ, chi phí định giá và định giá lại, không yêu cầu bà K, anh T phải chịu chi phí này cùng ông C.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị K trình bày:

Trước năm 2002, ông C rao bán thửa đất số 69, tờ bản đồ số 04, diện tích 471m², địa chỉ: Thôn M, xã CĐ, huyện G, tỉnh Hải Dương nhưng không có ai trả đủ giá như ông C yêu cầu. Ông X6 là bạn ông C và cũng ở gần nhà ông C, biết việc ông C có nhu cầu bán nhà đất nên đã gặp bà K nói chuyện. Vì vậy, bà K đã gặp ông C thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng nhà đất của gia đình ông C. Giữa bà K và ông C chỉ có một thỏa thuận là chuyển nhượng toàn bộ diện tích 471m² đất cùng tài sản trên đất mà không có thỏa thuận khác. Ông C nhờ ông X6 đánh máy cho ông C một bản mẫu “Bản thỏa thuận bán nhà nhượng đất” đề ngày 15/3/2002. Sau đó, tại nhà ông C, hai bên thỏa thuận các nội dung xong thì ông X6 viết tiếp các nội dung còn lại để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho nhau. Hợp đồng này có xác nhận của UBND xã CĐ. Hai bên thỏa thuận: Giá toàn bộ nhà, cây cối trên đất và đất là 25.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà K trả ông C làm nhiều lần: Ngày 15/3/2002 trả 3.000.000 đồng, ngày 19/3/2002 trả 7.000.000 đồng, ngày 21/11/2003 trả 10.000.000 đồng, ngày 31/5/2004 trả 5.150.000 đồng (trong đó 150.000 đồng là tiền thuế trước bạ). Ông C đã nhận đủ 25.000.000 đồng. Khi làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại UBND xã CĐ có phát sinh thêm một số văn bản và các bên cùng ký.

Năm 2004, bà K được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ 09m² đất lưu không nên còn lại 462m². Năm 2012, bà K tặng cho riêng anh T thửa đất trên, toàn bộ diện tích 462m² được chuyển thành đất ở nông thôn. Anh T là người trực tiếp sử dụng thửa đất từ năm 2012 đến nay.

Quá trình sử dụng đất từ năm 2002-2019, bà K và anh T không nhận chuyển nhượng, tặng cho thêm diện tích đất nào mà vẫn giữ nguyên hiện trạng, không tranh chấp với các gia đình giáp ranh xung quanh. Gia đình ông C không có ai có ý kiến phản đối hay tranh chấp.

Cuối năm 2019, ông C có đơn gửi ra UBND xã CĐ yêu cầu UBND xã giải quyết yêu cầu bà K trả lại diện tích 114m² nông nghiệp (trong số 462m² đất nêu trên). Anh T không chấp nhận vì: Gia đình ông C đã chuyển nhượng cho bà K toàn bộ diện tích đất trên mà không phân biệt loại đất gì. Mọi thủ tục chuyển nhượng giữa hai bên là hợp pháp, khi lập hợp đồng viết tay giữa hai bên, toàn bộ người nhà có liên quan đến thửa đất của gia đình ông C đều đã ký vào hợp đồng. Hiện nay, anh T chỉ còn giữ được bản chính Đơn đề nghị đề ngày 15/3/2002 do chính ông C viết, có xác nhận của UBND xã CĐ, nội dung: ông C không có nhu cầu sử dụng nhà đất nên đã nhượng nhà đất cho bà K, có hình thể thửa đất, có nội dung ông C nhận tiền. Anh T không còn giữ được văn bản tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất trên vì khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà K đã nộp cho cơ quan có thẩm quyền.

Nội dung “bổ sung thỏa thuận” đề ngày 04/3/2003 do ông C xuất trình là do ông C viết thêm vào dưới phần nhận tiền của bà K. Anh T và bà K không có bất kỳ thỏa thuận nào với ông C về nội dung này. Trường hợp đúng là chữ của bà K thì cũng là do ông C nói thế nào đó mà bà K ký vào chứ hoàn toàn không đúng là ý chí của bà K. Bà K mua toàn bộ thửa đất chứ không mua một phần thửa đất đó. Trên bản đồ địa chính cũng không thể hiện diện tích nào là đất ở, diện tích nào là đất vườn hay đất cây hàng năm (đất 03) nên bà K không thể có thỏa thuận chỉ mua một diện tích đất ở hay đất vườn. Tài sản trên đất của ông C khi đó không đáng giá nên bà K không mua tài sản trên đất với giá 25.000.000 đồng vào năm 2002 được. Năm 2012, bà K tặng cho anh T thửa đất này và đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên anh T không chấp nhận trả lại đất cho ông C.

Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông C và bà K vô hiệu, anh T đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Bà K không có lỗi. Lỗi hoàn toàn do phía gia đình ông C vì trong một số văn bản, ông C đã ghi đầy đủ tên của vợ và con của ông C.

Anh T đề nghị Tòa án giải quyết đối với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đã được tính toán là 455m². Diện tích đất ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sai số tính toán. Đối với diện tích đất khi xây tường bao lấn sang các gia đình xung quanh và đường đi của thôn, xã, anh T nhất trí tự tháo dỡ trả lại đất.

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông C và bà K vô hiệu và xử lý hậu quả của các hợp đồng trên vô hiệu, quan điểm của anh T không chấp nhận yêu cầu của ông C do bà K mua nhà đất của ông C là hợp pháp. Việc ông C ký các văn bản trên là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Việc ông C chuyển nhượng nhà đất cho bà K phải có sự đồng thuận của cả gia đình ông C vì từ đó đến nay không có bất cứ ai trong gia đình ông C có ý kiến đòi đất hay tranh chấp đất với bà K và anh T. Kể từ năm 2002, bà K và anh T sử dụng ổn định liên tục, xây dựng nhà và các công trình trên đất. Thời gian anh H2 sử dụng, anh H2 còn xây dựng lán kín thửa đất. Gần đây, anh T phá đi để chuẩn bị kế hoạch xây dựng khác thì mới có việc ông C khởi kiện. Anh em họ hàng nhà ông C vẫn ở xung quanh thửa đất của anh T, vợ con ông C vẫn thường xuyên vào các gia đình người nhà ở trong thôn M khi có công việc. Vì thế, vợ con ông C không thể không biết việc nhà đất của gia đình đã được chuyển nhượng cho người khác.

Người đại diện theo pháp luật của UBND xã CD trình bày: Thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BL948899, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00344/CD-CG do UBND huyện Cẩm Giàng cấp ngày 13/7/2012 có nguồn gốc như sau: Theo bản đồ 299, thửa đất có số thửa 185, diện tích 403m², loại đất T và thửa số 186, diện tích 130m², loại đất A, tờ bản đồ số 08/BĐ thổ cư xã CD. Theo sổ theo dõi đất thổ cư tháng 01/1990, số thứ tự 55, thửa số 185 và 186 có diện tích 414m² (trong đó đất thổ cư gồm vườn 403m², ao quy 1 thổ bằng 3 sào ao là 11m², trừ đi đất ở theo quy định là 300m², đất thổ cư thừa là 114m²), chủ sử dụng đất là Nguyễn Văn C. Năm 1993, Nhà nước chia ruộng đất nông nghiệp cho các gia đình, cá nhân, gia đình ông C có 5 khẩu được chia 3.120m². Đất ở của gia đình ông C vượt định mức là 114m² nên bị trừ vào đất ruộng nông nghiệp ở ngoài đồng. Theo bản đồ thổ cư năm 2001, thửa đất trên có số thửa 69, tờ bản đồ số 04, diện tích 471m², loại đất ONT, chủ sử dụng Nguyễn Đức C. Năm 2002, gia đình ông C chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho bà K. Năm 2004, bà K được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 462m² đất (do trừ đi 09m² đất lưu không); trong đó: đất ở là 300m², đất vườn hợp pháp là 48m², đất cây hàng năm là 114m². Năm 2012, bà K làm thủ tục tặng cho anh T thửa đất trên theo đúng quy định của pháp luật. Anh T đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với 162m² đất

vườn và cây hàng năm sang đất ở nông thôn và UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 462m² đều là đất ở nông thôn, chủ sử dụng là Nguyễn Văn T. Đối với các văn bản giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông C và bà K có xác nhận của UBND xã CĐ, quan điểm của UBND xã CĐ: UBND xã chỉ xác nhận theo yêu cầu của hai bên khi họ có giao dịch với nhau hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối, ép buộc, không vi phạm đạo đức, không trái pháp luật. Có văn bản đã có xác nhận của cơ sở thôn. Còn về nội dung của văn bản, do các bên tự chịu trách nhiệm. UBND xã CĐ không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc tuyên bố một số văn bản có xác nhận của UBND xã CĐ là vô hiệu. Trong trường hợp các văn bản trên vô hiệu, UBND xã CĐ xác định không có lỗi và không chấp nhận bồi thường.

Từ năm 2002 đến nay, bà K, ông T sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với các gia đình xung quanh, không có tranh chấp với ai khác. Căn cứ sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất, kết quả thẩm định của Tòa án, so sánh với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đứng tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Văn T, thì diện tích đất tăng. Lý do: Tường bao nằm ở phía tây thửa đất đã xây lấn ra đường đi do UBND xã quản lý là 14m². Tường bao nằm ở phía bắc và đông của thửa đất giáp với nhà bà H3 đã xây sang đất của nhà bà H3 một diện tích là 2,8m² và 18m². Tường bao và nhà vệ sinh nằm ở phía đông của thửa đất giáp với nhà ông H4 và bà H5 xây lấn sang nhà ông H4 và bà H5 diện tích 2,8m². Với diện tích đất có các cạnh như đã cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất của anh T hiện nay là 455m², giảm 7m² là do sai số do tính toán. Căn cứ hồ sơ còn lưu trữ tại UBND xã CĐ: Ông C đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà K. Hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản, có xác nhận của UBND xã CĐ. UBND huyện Cẩm Giàng đã cấp GCQSĐĐ cho bà K theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C, bà K là người chịu trách nhiệm nộp thuế sử dụng đất. Gia đình ông C hiện nay có nhà đất ở thôn M, xã CĐ.

Năm 2004, UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt cho các hộ gia đình, cá nhân trong xã CĐ. Tất cả các thủ tục đều được niêm yết công khai hoặc công bố trên loa cho toàn dân trong xã biết. Danh sách các hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong xã cũng được đọc trên loa tại xã trong nhiều ngày để người dân đến nhận. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà K còn lưu tại xã CĐ chỉ có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K đề ngày 25/01/2004; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đề ngày 16/7/2001 đều có xác nhận của UBND xã CĐ. Ngày 04/10/2004, UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K có số vào sổ cấp GCN 00476QSĐĐ/CĐ-CG. Từ năm 2003

đến năm 2016, trên địa bàn xã CD vẫn lấy mẫu Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) năm 2001 để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân. Căn cứ các tài liệu trên thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K là cấp trên cơ sở người đang trực tiếp sử dụng đất.

Bà Phạm Thị V trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bố mẹ ông C cho vợ chồng và các con của ông bà. Khoảng năm 1999, gia đình bà mua được thửa đất giáp đường 394 nên chuyển ra đất này làm ăn, bán hàng, sửa xe. Khoảng 01 năm sau, bà V vào nhà trong làng thì thấy có người khác sử dụng, bà hỏi thì ông C nói là cho người khác thuê. Do bà V bận chăm con, bán hàng, bà và ông C ít nói chuyện với nhau nên bà không hỏi, ông C không nói nên bà không biết ai thuê, tiền thuê thế nào. Từ đó đến nay, bà không vào nhà đất đó lần nào. Bà V không biết ông C thỏa thuận và nhận tiền bán đất của bà K. Ông C không sử dụng tiền nhận được từ bà K vào việc chung của gia đình. Bà nhất trí với tất cả các nội dung ông C trình bày với Tòa án.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn X6 trình bày: Năm 2001, ông X6 thấy ông C nói chuyện về việc muốn bán đất. Ông X6 nói chuyện lại với bà K. Ông C nhờ ông X6 viết hợp đồng chuyển nhượng. Ông X6 tự đánh máy mẫu “Bản thỏa thuận bán nhà nhượng đất” nhưng chỉ có một phần mẫu, còn để trống để các bên điền sau. Tại nhà ông C, ông X6 chứng kiến bà K và ông C thống nhất nội D ông C bán cho bà K toàn bộ diện tích 471m² đất cùng các tài sản trên đất với giá 25.000.000 đồng. Thống nhất xong, ông C nhờ ông X6 điền vào mẫu mà ông X6 đã đánh sẵn nêu trên (nội dung mà hai bên thỏa thuận với nhau như “Bản thỏa thuận bán nhà nhượng đất” ngày 15/3/2002 có trong hồ sơ vụ án). Số tiền này chủ yếu là trị giá đất còn tài sản trên đất của ông C lúc đó không đáng giá. Ông X6 đưa cho ông C số tiền 3.000.000 đồng hộ bà K. Bà K cho con cháu sử dụng nhờ nhà đất này trong thời gian dài, xây dựng lán kín hết phần đất trống, san nền, xây tường bao xung quanh thửa đất. Gần đây anh T phá lán và toàn bộ nhà, cây cối trên đất, chỉ giữ lại ngôi nhà do anh T xây dựng và xây lại toàn bộ tường bao, đổ thêm cát vào nền vườn. Không có việc ông C cho bà K thuê đất như ông C trình bày.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn X7 – Chủ tịch UBND xã CD thời kỳ 1999-2010 trình bày: Khoảng năm 2002, ông C gặp ông X7 trình bày về việc ông C muốn bán thửa đất do cần tiền cho con đi học và làm ăn. Ông X7 nói: Ông C được bán 300m² đất ở, diện tích đất còn lại hai bên phải thỏa thuận về việc chuyển nhượng cho nhau và ai là người nộp thuế vì ngoài 300m² đất ở không phải nộp thuế, diện tích đất còn lại phải nộp thuế. UBND xã không can thiệp vào việc chuyển nhượng giữa hai bên. Ông C còn cho ông X7 xem một số

văn bản chuyển nhượng đất giữa ông C và bà K. Sau đó, ông C đăng ký mua một suất đất gần đường 194. Mua xong ông C đã bán lại cho người khác rồi tiếp tục đi đầu thầu đất ở xã ĐC. Đối với thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông C và bà K, cán bộ chuyên môn của xã đã xem xét, có xác nhận của UBND xã CĐ và làm thủ tục đúng quy định của pháp luật. UBND xã CĐ xác nhận vào các văn bản chuyển nhượng giữa hai bên theo yêu cầu của các đương sự và thấy nội dung đúng với nguyện vọng của họ. Năm 2004, UBND huyện Cẩm Giàng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà K. Từ khi bà K nhận chuyển nhượng nhà đất của ông C, không có ai tranh chấp hay phản đối. Ông C khai: Khi ông C làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà K, ông X7 đã nói: trong số diện tích đất mà ông C chuyển nhượng cho bà K có 114m² đất nông nghiệp nên không được phép chuyển nhượng. Lời khai của ông C như vậy là không đúng.

Ông Ngô Văn X8 (H6) là trưởng thôn M cung cấp: Căn cứ vào sổ sách chia ruộng đất nông nghiệp của các hộ dân trong thôn M, xã CĐ do các cán bộ thôn trước đây bàn giao lại: Năm 1993, hộ gia đình ông C được chia 05 suất ruộng, mỗi suất là 624m², tổng bằng 3.120m². Danh sách tên từng người được chia ruộng không ghi trong sổ nên ông không cung cấp được. Do đất ở, đất vườn của gia đình ông C vượt định mức 114m² nên bị trừ vào đất nông nghiệp ở các xứ đồng, thực tế đất nông nghiệp còn được chia là 3.006m². Gia đình ông C có diện tích đất ở thôn M do cha ông để lại cho ông C. Năm 2002, do gia đình ông C có nhu cầu chuyển đi nơi khác ở và làm ăn nên đã chuyển nhượng cho bà K. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và có đề nghị trưởng thôn xác nhận để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K. Anh em họ mạc của ông C có nhiều người ở thôn M. Vợ chồng, con ông C vẫn thường xuyên về với người nhà ở thôn M. Kể từ ngày bà K nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà K không trực tiếp sử dụng mà cho con cháu ở nhờ vì bà K có nhà đất ở cùng thôn. Sau khi nhận tặng cho nhà đất từ bà K, anh T là người sử dụng đất làm nhà xưởng đến nay.

Kết quả định giá tài sản ngày 14/7/2021: Trị giá đất là 5.500.000 đồng/m². 01 nhà cấp 4 trị giá 45.396.000 đồng. 02 trụ cổng trị giá 2.692.000 đồng. Cánh cổng bằng sắt trị giá 750.000 đồng. Sân trật xi măng trị giá 1.000.000 đồng. Trị giá cát san lấp và công san lấp 3.750.000 đồng. Tường bao xung quanh thửa đất: Tường 1,8m trị giá 12.800.000 đồng. Tường 2,2m (xây năm 2006) trị giá 1.814.000 đồng. Tường 2,2m (xây năm 2020) trị giá 8.981.000 đồng. Tường 1,2m (xây năm 2020) trị giá 3.069.000 đồng.

Kết quả định giá lại đối với đất là 6.000.000 đồng/m².

Tại Bản án số 07/2021/DS-ST ngày 27/9/2021, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng đã quyết định: Căn cứ các điều 117, 150, 698, 699, 700, 701, 702, 705, 706 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001; Điều 8, 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999; Khoản 1 Điều 46 Luật đất đai năm 2003; điểm b.2, tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993.

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đức C về việc tuyên bố các giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đức C và bà Nguyễn Thị K vô hiệu; Không chấp nhận các văn bản gồm: Bản thỏa thuận bán nhà nhượng đất ngày 15/3/2002 (ghi giá trị nhà đất 25.000.000 đồng); Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/3/2002 (có ghi trị giá đất là 18.000.000 đồng) có xác nhận Chủ tịch UBND xã CĐ; Biên nhận thỏa thuận bán nhà chuyển nhượng đất ngày 19/3/2002 (ghi giá đất là 15.000.000 đồng) có xác nhận của Chủ tịch UBND xã CĐ vô hiệu. Không phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đức C về việc buộc anh Nguyễn Văn T phải trả lại gia đình ông C toàn bộ diện tích 455m² đất hiện trạng anh T đang quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo.

Ngày 08/10/2021, ông C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm xét xử chấp nhận đơn khởi kiện ông.

Ngày 08/10/2021, bà V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm xét xử tuyên bố tất cả các giao dịch liên quan đến thửa đất tranh chấp không có chữ ký của bà V và 3 người con là vô hiệu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà K, anh T vô hiệu, buộc anh T phải trả lại cho gia đình bà 455m² đất. Căn cứ kháng cáo:

- Gia đình bà chỉ chuyển nhượng tài sản trên đất cho bà K, đối với quyền sử dụng đất do ông C cho bà K thuê đến năm 2013. Ông C cho thuê chỉ có ông C ký, không được sự đồng ý bằng văn bản của bà và các con. Trong diện tích đất

mà ông C cho bà K thuê có 114m² đất là tiêu chuẩn ruộng 03 của các thành viên trong gia đình bị trừ vào đất ngoài đồng. Những người làm chứng do cấp sơ thẩm lấy lời khai đều có mâu thuẫn với gia đình ông C là ông X6, anh H1, ông X7, anh H2.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông C đề nghị giám định chữ ký, chữ viết tại văn bản “Bổ xung thỏa thuận”. Tại Kết luận giám định số 03/KL-KTHS ngày 26/4/2022, Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Hải Dương đã kết luận: Chữ “Nguyễn Thị K” tại mục “Bên mua” trên văn bản “Bổ xung thỏa thuận” với chữ Nguyễn Thị K trên các mẫu so sánh là do cùng một người viết ra.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C trình bày ông C thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do: người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức E thuộc đối tượng bị dị dạng, dị tật 81% (khuyết tật về tâm thần kinh) nhưng cấp sơ thẩm không giải thích, hướng dẫn để các đương sự trong vụ án thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố anh E mất năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi mà tự ấn định ông C là người đại diện theo pháp luật cho anh E là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án.

- Ông C nhất trí với trình bày của ông Đ. Ông C xác định do trước đây ông và bà K có tình cảm riêng tư, bà K lợi dụng việc này để ép ông ký toàn bộ các văn bản và làm các thủ tục liên quan đến giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông và bà K. Vợ và các con ông không biết việc ông ký bán nhà đất. Mặt khác, tại thời điểm đó, thần kinh của ông không ổn định, phải đi chữa bệnh ở nhiều nơi. Thực chất ông chỉ bán các tài sản trên thửa đất số 69, tờ bản đồ số 4 cho bà K với giá 25.000.000 đồng, còn đất thì cho mượn đến năm 2013 bà K phải trả lại cho ông, việc này được thể hiện tại văn bản bổ sung thỏa thuận đề ngày 04/3/2003 giữa ông và bà K. Những người làm chứng mà cấp sơ thẩm ghi lời khai đều có mâu thuẫn với ông như anh H1, anh H2, ông H6, ông X7, ông X6.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K, các biên bản niêm yết công khai, kết thúc niêm yết công khai hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K. Bà V thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Bà V nhất trí với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

- Anh T không đồng ý với nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm, giải quyết theo đúng quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi của gia đình anh.

- Người làm chứng ông X2 trình bày: Ông có thấy gia đình ông C treo biển bán đất. Sau đó, có nghe được thông tin ông C đã bán đất cho bà K. Từ khi bà K mua đất đã sử dụng ổn định, xây lán, tường bao..., ông không thấy trong gia đình ông C có ai đến đòi đất hay tranh chấp đất với bà K. Thời gian gần đây ông mới biết ông C kiện đòi đất của bà K.

- Người làm chứng ông X5 trình bày: Quá trình bà K sử dụng thửa đất, ông không thấy ông C, vợ con, anh em ông C về đòi đất cũng như không thấy ai có ý kiến phản đối gì khi gia đình anh T xây dựng công trình trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của ông C và bà V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông C, bà V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V trong hạn luật định và đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Tại phiên tòa vắng mặt chị D, anh A, anh E, bà K, ông Q, bà X1, ông X3, ông X4 nhưng có mặt người đại diện hợp pháp của chị D, anh A, anh E, còn bà K, ông Q, ông X3, ông X4 có đề nghị xét xử vắng mặt, việc bà X1 vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông C và bà V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Tại phiên tòa, ông C và bà V thay đổi nội D kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo trình tự sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy ông C và bà V thay đổi nội D kháng cáo nhưng không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên căn cứ Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận việc ông C và bà V thay đổi nội dung kháng cáo.

[2.2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K, các biên bản niêm yết công khai, kết thúc niêm yết công khai hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy không cần phải xác minh, thu thập bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nên không có căn cứ tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông C và bà V cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự trong vụ án, Hội đồng xét xử thấy:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là anh E thuộc đối tượng bị dị dạng, dị tật 81% (câm, điếc, thần kinh, khoèo chân tay) nhưng cấp sơ thẩm đã có thiếu sót là không giải thích, hướng dẫn để các đương sự trong vụ án thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố anh E mất năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, từ đó chỉ định người đại diện hợp pháp cho anh E. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã xác định ông C và bà V là người đại diện theo pháp luật của anh E nên quyền và lợi ích hợp pháp của anh E đã được đảm bảo, như vậy tuy cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng nhưng không phải là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm. Tại cấp phúc thẩm đã hướng dẫn các đương sự trong vụ án thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố anh E mất năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi nhưng không có đương sự nào yêu cầu. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông C và bà V đồng ý là người đại diện theo pháp luật cho anh E, đến phiên tòa phúc thẩm, ông C từ chối là người đại diện theo pháp luật cho anh E, bà V vẫn giữ nguyên quan điểm nên Hội đồng xét xử xác định người đại diện theo pháp luật cho anh E là bà V, do vậy quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của anh E vẫn được đảm bảo.

Từ phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông C và bà V đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

[4] Xét kháng cáo của ông C và bà V đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố các văn bản liên quan đến giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông C

và bà K vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Về nguồn gốc thửa đất: Căn cứ lời khai của các đương sự, người làm chứng và cung cấp của UBND xã CĐ, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 04 có nguồn gốc một phần là của bố mẹ ông C cho vợ chồng ông C sử dụng từ khoảng năm 1977-1978, một phần là do vợ chồng ông C nhận chuyển nhượng của bà X9 (09m²). Ông C đã kê khai và có tên trong hồ sơ địa chính 299 tại xã CĐ diện tích 471m². Tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bố mẹ ông C đều xác định đã cho vợ chồng ông C và 3 người con đất nên họ không liên quan đến thửa đất tranh chấp, từ chối tham gia tố tụng. Trong diện tích 471m² có 114m² đất nông nghiệp bị trừ đất ngoài đồng của hộ ông C (gồm vợ chồng ông C và chị D, anh A, anh E). Như vậy, có căn cứ xác định diện tích 471m² đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 04 (đo đạc hiện trạng còn 455m²) thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C, bà V và chị D, anh A, anh E.

[4.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà K:

Về nội dung hợp đồng: Ông C trình bày ông không bán đất cho bà K mà chỉ bán tài sản trên đất, đất cho thuê đến năm 2013 thì bà K phải trả lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C thay đổi lời khai, ông trình bày chỉ cho bà K mượn đất đến năm 2013. Tuy nhiên, căn cứ vào các văn bản liên quan đến giao dịch giữa ông C và bà K như Đơn đề nghị ngày 15/3/2002, Bản thỏa thuận bán nhà nhượng đất ngày 15/3/2002, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2002, Biên nhận thỏa thuận bán nhà chuyển nhượng đất ngày 19/3/2002, Đơn chuyển nhượng nhà ở, đất ở ngày 20/3/2003...đều thể hiện việc ông C chuyển nhượng cho bà K quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 04. Ông C xác định toàn bộ chữ ký tại các hợp đồng, các văn bản nhận tiền với bà K là do ông ký nhưng tại thời điểm ký, ông bị trầm cảm, bị bà K ép, điều khiển nên không làm chủ được nhận thức và hành vi nhưng không có căn cứ chứng minh, không có kết quả giám định tâm thần của cơ quan chuyên môn. Mặt khác, trước và sau thời điểm năm 2002, ông C có nhiều lần thực hiện các giao dịch về nhà đất với người khác nhưng lúc đó ông hoàn toàn bình thường. Do vậy, có căn cứ xác định giữa ông C và bà K đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 04. Về số tiền ghi trên các hợp đồng không thống nhất là do các bên tự thỏa thuận và ghi vào. Trên thực tế, ông C đã nhận đủ số tiền là 25.000.000 đồng nên xét về bản chất, ông C và bà K chỉ có thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà và thửa đất với giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng.

Về nội dung của văn bản “*bổ xung thỏa thuận*” đề ngày 04/3/2003: Thỏa thuận này không rõ ràng về câu từ, về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, không có nội dung về việc cho thuê đất hay mượn đất, không có nội dung nào về việc hủy bỏ các hợp đồng mà hai bên đã ký kết trước đây. Mặt khác, sau ngày 04/3/2003, ông C còn ký nhiều văn bản khác như: Ngày 20/3/2003, ký “Đơn đề nghị chuyển nhượng nhà ở, đất ở”, ngày 24/3/2003 ký “Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất”. Ngoài ra, ngày 27/3/2003 ông C nộp thuế trước bạ là 150.000 đồng, nhận tiếp từ bà K số tiền 10.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng nhà đất) ngày 21/11/2003 và số tiền 5.150.000 đồng (trong đó có 150.000 đồng tiền thuế trước bạ) ngày 31/5/2004. Bản thân ông C thừa nhận khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K, ông có ký một số văn bản, ông cũng là người trực tiếp đi xin xác nhận vào các Hợp đồng, văn bản có liên quan đến việc chuyển nhượng và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K. Điều đó thể hiện ý chí của ông C trong việc tiếp tục thực hiện các thỏa thuận liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất cho bà K. Việc ông C cho rằng các văn bản ký trước ngày 04/3/2003 đều không có hiệu lực vì hai bên đã có thỏa thuận bổ sung ngày 04/3/2003 là không có cơ sở chấp nhận.

Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và phải đăng ký tại Ủy E nhân dân cấp có thẩm quyền. Bản thỏa thuận bán nhà nhượng đất ngày 15/3/2002; hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/3/2002 có xác nhận của Chủ tịch UBND xã CĐ, biên nhận thỏa thuận bán nhà chuyển nhượng đất ngày 19/3/2002 có xác nhận của Chủ tịch UBND xã CĐ đã tuân thủ đầy đủ về hình thức.

Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Điều 706 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001; Điều 8, 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 quy định: Bên chuyển nhượng được phép chuyển nhượng đất ở và đất nông nghiệp khi “chuyển đi nơi khác” hoặc “không còn nhu cầu ở”. Năm 2002, đất của gia đình ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông C đã sinh sống trên thửa đất đó từ năm 1977, có đăng ký và có tên trên bản đồ 299. Đối chiếu với các Hợp đồng có trong hồ sơ thì lý do chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là “Gia đình chuyển nơi ở mới” hoặc “gia đình có nhu cầu làm nghề phụ nên đã ra mặt đường KM3 đường 194A mua đất làm nhà an cư ...”. Các cơ quan quản lý đất đai gồm Ủy ban nhân dân xã CĐ và Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Giàng cùng người nhận chuyển nhượng là bà K tại thời

điểm đó không có trách nhiệm buộc ông C phải nộp chứng cứ chứng minh gia đình ông C chuyển làm nghề khác hoặc không còn khả năng trực tiếp lao động hoặc chuyển nơi ở mới. Bà K đã thanh toán đầy đủ số tiền 25.000.000 đồng cho ông C. Căn cứ điểm b.2 tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993, hướng dẫn: “b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 (Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003) và điểm a.6 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền) tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”. Năm 2004 bà K đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2021, ông C mới có yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và bà K vô hiệu. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà K không vi phạm về điều kiện chuyển nhượng.

Về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng: Ông C ký kết các văn bản chuyển nhượng nhà đất cho bà K nhưng không có chữ ký của các thành viên trong gia đình. Tuy nhiên, căn cứ lời khai của ông C và bà V thể hiện ông C có treo biển cho thuê nhà, cả gia đình ông C đều biết. Sau một năm chuyển nhượng nhà đất cho bà K, bà V và các con ông C thấy người khác sử dụng nhà đất, có hỏi thì ông C nói cho thuê. Điều đó chứng tỏ các thành viên trong gia đình đều đã biết về việc nhà đất của gia đình đã có người khác sử dụng. Các nhân chứng đều khẳng định ông C treo biển bán nhà đất, không phải cho thuê nhà đất. Lời khai của các nhân chứng là có cơ sở, phù hợp với các chứng cứ do chính ông C xuất trình là các văn bản giao dịch với bà K đều có một nội dung ông C bán nhà nhượng đất cho bà K, phù hợp với cung cấp của địa phương.

Khoảng 6-7 năm trước, gia đình ông có mua nhà đất ở giáp với nhà ông X6. Cả gia đình ông hiện đang sử dụng hai ngôi nhà này và có phòng trọ cho thuê, vẫn thường xuyên đi qua trước cổng nhà đất cũ, đều biết nhà đất cũ do người khác sử dụng nhưng không có ai phản đối, tranh chấp. Năm 2004, UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt cho các hộ

dân trong xã, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thông báo công khai cho toàn dân trong xã biết. Từ những đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Bà K công khai chiếm hữu, sử dụng liên tục thửa đất số 69 trong nhiều năm, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và định đoạt nhà đất trên (tặng cho anh T). Từ năm 2012, anh T trực tiếp sử dụng nhà đất. Tất cả các thành viên trong gia đình ông C đều biết nhưng không có ai phản đối hay tranh chấp. UBND xã CĐ xác định từ năm 2002 đến năm 2019 (trước khi ông C có đơn tranh chấp) thì gia đình bà K sử dụng thửa đất ổn định, không có ai trong gia đình ông C tranh chấp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đức C và bà Nguyễn Thị K là hợp pháp nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc tuyên bố các bản thỏa thuận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà K vô hiệu. Do Hợp đồng không bị vô hiệu nên Tòa án không phải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[5] *Xét kháng cáo của ông C và bà V về việc buộc ông T trả lại gia đình ông C toàn bộ diện tích 455m² đất:* Như phân tích ở trên, các văn bản, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông C và bà K có hiệu lực pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông C, năm 2004, bà K được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2012, bà K làm thủ tục tặng cho anh T thửa đất trên đồng thời làm thủ tục chuyển đổi toàn bộ diện tích đất vườn và đất trồng cây hàng năm sang loại đất ở nông thôn. Thủ tục chuyển đổi loại đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T đã tuân thủ các quy định của pháp luật. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C và bà V về việc buộc anh T trả lại toàn bộ diện tích 455m² đất hiện trạng anh T đang sử dụng.

[6] Bà V kháng cáo bổ sung: yêu cầu tuyên vô hiệu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà K và anh T; buộc bà K trả lại cho ông C 04 gian nhà ngói, 02 gian nhà ngang, 01 gian chuồng lợn, 01 bể nước, 01 giếng khơi, 01 cổng sắt, 10 cây nhãn và 01 cây mít. Tại bản án sơ thẩm đã nhận định đây là yêu cầu mới vượt quá nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung nên không xem xét, giải quyết trong vụ án. Do vậy, cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét.

[7] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất đang tranh chấp thể hiện: Diện tích đất hiện trạng anh T đang sử dụng và đã xây dựng tường bao lán ra đường đi do UBND xã CĐ quản lý và lán sang đất của các gia đình giáp ranh. Giữa anh T, UBND xã CĐ và các gia đình có đất giáp ranh tự thỏa thuận với

nhau về việc T sẽ tự nguyện tháo dỡ toàn bộ tường bao đã xây giáp với đường đi và giáp với nhà đất của gia đình bà H3, anh H7, chị H8 để trả lại đất cho họ. Anh T tự nguyện tháo dỡ tường bao và công trình phụ xây lấn sang đất của gia đình ông H4, bà H5. Giữa các gia đình có đất giáp ranh, UBND xã CD và anh T không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[7] Về lệ phí giám định: Do yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu lệ phí giám định tại cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng (đã nộp).

[8] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của ông C, bà V không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do ông C, bà V là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[9] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 161, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị V (Phạm Thị Y). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ: Các điều 130, 131, 133, 150, 690, 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 được sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001; Điều 8, 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999; Khoản 1 Điều 46 Luật Đất đai năm 2003; điểm b.2, tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao H1 dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993.

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C về việc tuyên bố các văn bản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đức C và bà Nguyễn Thị K vô hiệu gồm: Bản thỏa thuận bán nhà nhượng đất ngày 15/3/2002, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2002, Biên nhận thỏa thuận bán nhà chuyển nhượng đất ngày 19/3/2002.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C về việc buộc anh Nguyễn Văn T phải trả lại gia đình ông C diện tích 455m² đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: thôn M, xã CD, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

2. Về lệ phí giám định: Ông C phải chịu 5.000.000 đồng lệ phí giám định (đã nộp).

3. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông C và bà V.

4. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hoài Thanh