

Bản án số: 108/2024/DS- PT

Ngày: 14/5/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Các thẩm phán: Bà Triệu Thị Luyện, bà Phạm Thị Chuyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Nguyễn Thị Tuyết – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 277/2023/TLPT-DS ngày 24/11/2023 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là thị xã V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2024/QĐPT-DS ngày 04/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2024/QĐ- PT ngày 02/2/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 23/2024/QĐ-PT ngày 01/3/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 43/2024/QĐ-PT ngày 01/4/2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Giang V, sinh năm: 1955. Địa chỉ: Số A Đ, đường T, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Ngọc L – Văn phòng Luật sư Lê L và cộng sự - Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt)

2. Bị đơn:

1. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm: 1986.

2. Anh Nguyễn Công N, sinh năm: 1984.

Cùng cư trú: Thôn H, xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang.

(Anh N ủy quyền cho chị B tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền ngày 28/3/2024. Chị B có mặt, anh N vắng mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn T và Luật sư Đỗ Thị Nhật L1 – Văn phòng L6 – Đoàn Luật sư tỉnh B (Luật sư T có mặt, Luật sư L1 vắng mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị L2 (tên gọi khác: T1), sinh năm: 1957; Địa chỉ: Tổ C, khu phố C, phường H, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

- UBND xã M, huyện V (nay là thị xã V)

Đại diện theo pháp luật: Ông Giáp Văn P – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V)

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đại L3 – Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện V (nay là thị xã V)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Ngọc Đ – Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện V (nay là thị xã V) (vắng mặt)

- Ông Thân Văn K, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện V (nay phường H, thị xã V), tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1958. Địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị L4, sinh năm: 1961. Địa chỉ: thôn B, xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

- Ông Phạm Huy T2, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Số nhà F L, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

* **Người kháng cáo:** Chị Nguyễn Thị B là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Giang V và đại diện theo ủy quyền của ông V là bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ông Nguyễn Giang V là chủ sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04, diện tích 1097m² tại thôn B, xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 20/12/2007. Trên đất đang có nhà ở ba gian, tường bao xung quanh là tài sản do ông V cùng anh, chị em kiến thiết xây dựng vào khoảng năm 2008 để cho anh trai ông là ông Nguyễn Giang T3 ở. Do điều kiện công việc gia đình nên ông V vào miền N làm ăn và vẫn thường xuyên đi lại thăm nom mẹ là cụ Nguyễn Thị Í và anh trai Nguyễn Giang T3. Năm 2007 cụ Í chết, năm 2012 ông T3 chết, đều không để lại di chúc. Kể từ sau khi ông T3 chết, ông V không về quê, thửa đất vẫn bỏ không. Tháng 6 năm 2022 sau khi thu thập hồ sơ liên quan đến thửa đất nêu trên, ông V mới biết diện tích đất 1097m² đã được UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 984536 ngày 21/5/2012 cho vợ chồng chị Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Công N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã M chứng thực ngày 16/5/2012. Ông V xác định chưa bao giờ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị B, anh N, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng trên có tên Nguyễn Thị T4 và Nguyễn Giang V không phải chữ ký của ông và vợ ông và vợ chồng ông V không đến UBND xã M để ký kết hợp đồng nên UBND xã M chứng thực hợp đồng đã không đúng trình tự, thủ tục chứng thực theo quy định. Ngoài ra trong hợp đồng không ghi chuyển nhượng tài sản gắn liền đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã M chứng thực ngày 16/5/2012 đã không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật và có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại các điều 122, 128, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điều 123, 128 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, ông V yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Giang V, Nguyễn Thị T5 và Nguyễn Thị B, Nguyễn Công N, được UBND xã M chứng thực ngày 16/5/2012 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc chị B, anh N phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị B có cung cấp cho Tòa án bản phôi tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm giữa ông Nguyễn Giang V và chị Nguyễn Thị B, đối tượng chuyển nhượng là diện tích 1097m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 04 tại thôn B, xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng này được UBND xã M chứng thực, do chủ tịch là ông Nguyễn Văn Đ1 ký nhưng không ghi ngày tháng năm và đã vào sổ số 85/HĐCN quyền số 1/2011 TP/CC-SCT/HĐGD. Ông V đề nghị Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là thị xã V) tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu vì đã vi phạm điều cấm của pháp luật và có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại điều 128, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 nay là điều 123, điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đề nghị Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2012. Yêu cầu thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản.

Bị đơn chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Công N (do chị B đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông Nguyễn Giang V và chị Nguyễn Thị B có quan hệ họ hàng, bà ngoại của chị B là chị gái của ông V. Năm 2011, vợ chồng anh, chị làm ăn ở Bình Dương có thường xuyên qua thăm nhà ông V, bà T4 (còn gọi tên là L2). Khi đó ông V nói cần tiền lo chữa bệnh cho ông Nguyễn Giang T3 nên muốn bán thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4, diện tích 1097m² và một ngôi nhà trên đất tại thôn B, xã M được UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn

Giang V từ năm 2007. Do vậy, vợ chồng anh, chị đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông V với giá 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng và anh, chị đã giao tiền cho ông V. Do hai bên đang ở trong N, nên ông V có viết một giấy bán đất viết tay ghi ngày 03/10/2011 ghi bán đất cho mẹ chị B, lý do ông V nói mẹ chị là cháu ruột ông, có công trông nom bà ngoại và ông T3 nên ông V viết giấy bán đất cho mẹ chị B để các ông, bà trong nhà không có ý kiến gì, vì vậy anh, chị đồng ý. Sau đó vợ chồng anh, chị ra B, một thời gian sau ông V ra. Vợ chồng anh, chị cùng ông V đã đến UBND xã M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4, diện tích 1097m² tại thôn B, xã M, huyện V. Cả hai bên cùng ký vào hợp đồng và có chứng thực của UBND xã M. Sau đó vợ chồng anh, chị làm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 21/5/2012 UBND huyện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng chị. Năm 2015, ông Nguyễn Giang H (là em ông V) về tranh chấp kiện mẹ chị B vì cho rằng mẹ chị B và chị B đã tự ý chuyển quyền sử dụng đất, khi này ông V đã gửi một bản xác nhận việc ông V đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị B, giấy ghi ngày 09/4/2015, sau đó ông H không kiện nữa. Nay anh N, chị B xác định đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V là đúng sự thật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V.

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Bà có tên chính thức trong giấy tờ là Nguyễn Thị L2, tên thường gọi ở nhà là T4. Bà và ông V, chung sống với nhau từ năm 1985, đăng ký kết hôn năm 2019. Vợ chồng có ba người con Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1986; Nguyễn Văn T6, sinh năm 1989; Nguyễn Anh T7, sinh năm 1992. Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4, diện tích 1097m² tại thôn B, xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang, có nguồn gốc của cha mẹ chồng bà là ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Í, đã được UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL47690 ngày 20/12/2007 cho ông Nguyễn Giang V. Thửa đất này hiện tại ông V, ông Nguyễn Giang H, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng đất, bà không được quyền sử dụng đất. Trên phần đất này có tồn tại một căn nhà cấp bốn, lúc tường sập do bà Nguyễn Thị N1 sửa lại. Bà có biết ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị B vì đây là cháu gái và cháu rể của chồng bà. Bà và ông V chưa bao giờ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04 nêu trên hay bất kỳ thửa đất nào khác cho bà B, ông N nên không có việc nhận tiền, giao đất, chữ ký, chữ viết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã M ngày 16/5/2012 tên Nguyễn Thị T4 không phải là chữ ký của bà. Đối với vụ kiện của ông V, bà hoàn toàn thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông V, bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) do ông Lương Ngọc Đ – đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4, diện tích 1097m² (ONT) được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AL 047690, số vào sổ H03396, cấp ngày 20/12/2007 cấp cho bà Nguyễn Giang V, địa chỉ tại thôn B, xã M. Nguồn gốc sử dụng đất theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là do ông cha để lại từ những năm 1965, thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, do đó việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp 1097m² đất ONT (đất ở) là không đảm bảo quy định theo khoản 4, điều 4, Quyết định 77/2005/QĐ-UBND tỉnh B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi “bà” Nguyễn Giang V là do trong quá trình in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự nhầm lẫn, còn giấy tờ nhân thân thể hiện ông Nguyễn Giang V; Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 theo báo cáo số 77/UBND-ĐCXD ngày 18/4/2023 của UBND xã M hộ gia đình ông V có 04 nhân khẩu gồm ông Nguyễn Giang V, bà Lê Thị L5, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Giang T3, do đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Giang V là không đảm bảo quyền lợi của các thành viên trong gia đình.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012: Theo hồ sơ lưu trữ, năm 2012 ông Nguyễn Giang V chuyển quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4 nêu trên cho bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Công N cùng trú quán thôn B, xã M được chủ tịch UBND xã M chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/HĐCN quyền số 01/2012 ngày 16/5/2012. Căn cứ tài liệu và hồ sơ thiết lập được chứng thực của UBND xã M, các cơ quan chuyên môn của huyện tham mưu trình UBND huyện ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 984536, số vào sổ CH00443, ngày 21/5/2012 cấp cho bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Công N theo quy định. Tuy nhiên, theo xác minh nguyên đơn cho rằng không ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nêu trên, do đó đề nghị Tòa án trung cầu giám định chữ ký tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất để có căn cứ xử lý theo quy định hiện hành.

Ông Lương Ngọc Đ xin vắng mặt trong quá trình xét xử.

3. UBND xã M, do ông Giáp Văn P – Chủ tịch UBND xã tại văn bản số 76/UBND-ĐCXD, ngày 18/4/2023 trình bày:

Trong quá trình chứng thực các hợp đồng, giao dịch liên quan đến đất đai nói chung và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/5/2012 nói riêng, UBND xã M luôn thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Giang V, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị B đều có mặt tại thời điểm ký vào văn bản trước mặt đại diện UBND xã. Việc tranh chấp liên quan

đến thửa đất nêu trên đã từng được giải quyết tại UBND xã M. Khi đó ông Nguyễn Giang H - anh trai ông Nguyễn Giang V có đơn đề nghị UBND xã giải quyết với nội dung “phản ánh việc bà Nguyễn Thị M1 cùng chồng tự ý làm các thủ tục đề nghị chính quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho con gái và con rể khi chưa được sự đồng ý của các anh, em trong gia đình ông H”. Thời điểm đó UBND xã M, huyện V đã tiến hành xác minh, kiểm tra và trả lời cho ông Nguyễn Gia H1 về nguồn gốc thửa đất là của ông Nguyễn Giang V. Ông H1 không có cơ sở trong việc không đồng ý cho ông Nguyễn Giang V đứng tên viết bán thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04, diện tích sử dụng 1097m² tại thôn B, xã M, huyện V, Bắc Giang, bởi thửa đất nêu trên đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047690 ngày 2/12/2007 mang tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Giang V. Theo quy định thì đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Giang V, ông V có quyền chuyển nhượng, tặng cho người khác mà không cần có ý kiến của ông H1. Tại thời điểm giải quyết, UBND xã M có mời ông Giang H, ông Giang V, bà M1 và vợ chồng anh N, chị B đến làm việc. Ông Nguyễn Giang V có gửi hồ sơ có nội dung xác nhận đã bán đất cho vợ chồng anh N, chị B có chữ ký của ông Giang V, bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Thị M kèm theo các tài liệu khác đến UBND xã M. Sau khi được xem các văn bản mà ông V cung cấp và nghe ý kiến của UBND xã, ông H không có ý kiến gì nữa. Từ đó đến trước khi nhận được văn bản của Tòa án, UBND xã không nhận được bất kỳ ý kiến nào từ ông V, ông H, anh N, chị B và kể cả những người khác có liên quan. Vì vậy UBND xã M thấy việc ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất được UBND xã M chứng thực ngày 16/5/2012 vô hiệu; yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc chị B, anh N trả lại tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4, diện tích 1097m² tại thôn B, xã M, huyện V là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo đúng trình tự của pháp luật. Theo xác minh khi chị B sửa lại căn nhà cấp bốn nằm trên đất, tiến hành trồng cây thì ông V có trở về và ở tại nhà bà Nguyễn Thị M1 – mẹ đẻ bà Nguyễn Thị B, gần thửa đất đang có tranh chấp, gần nhất là năm 2019 khi ông V về quê làm lại sổ hộ khẩu. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng, các bên có tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều đã cung cấp giấy tờ có liên quan và ký tên tại trụ sở UBND xã, nhưng do quá trình luân chuyển hồ sơ giữa các bộ phận nên hiện nay UBND xã không tìm thấy hồ sơ lưu để cung cấp cho Tòa án.

4. Anh Thân Văn K trình bày: Anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 125, tờ bản đồ số 36 tại thôn B, xã M, huyện V từ ông Nguyễn Văn T8 và bà Lê Thị T9 có địa chỉ tại thôn trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 36 mang tên anh, vợ anh là Nguyễn Thị T10 không đứng tên trong giấy này.

Thời điểm anh mua đất của vợ chồng ông T8 thì được biết vợ chồng anh N, chị B đã xây tường để phân cách ranh giới của hai thửa đất. Hiện anh không có tranh chấp gì về ranh giới giữa hai thửa đất 125 và 142, tờ bản đồ số 36, trường hợp sau này trong quá trình sử dụng có thừa, thiếu đất như thế nào thì anh sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác. Anh xác định không liên quan đến tranh chấp giữa ông Nguyễn Giang V và bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Công N, do đó đề nghị Tòa án không triệu tập anh đến làm việc, xét xử và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án trong trường hợp Tòa án có báo gọi.

5. Bà Nguyễn Thị L4 trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 36 tại thôn B, xã M, huyện V nằm liền kề với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 36 cùng thôn đang tranh chấp giữa ông V và vợ chồng chị B. Thửa đất của gia đình bà hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ước chừng có diện tích khoảng 300m², nguồn gốc là của bố, mẹ bà để lại. Về ranh giới giữa thửa đất số 145 và thửa đất số 142 từ trước đến nay không xây tường phân chia, hai thửa đất được tách biệt bởi cọc bê tông do cách đây vài năm anh N tự đóng để xác định ranh giới. Hiện bà không xác định rõ phần cọc bê tông và lưới sắt anh N tự đóng có lấn chiếm sang thửa đất số 145 hay không. Đề nghị Tòa án xác minh, thu thập tài liệu, của cơ quan có thẩm quyền để làm rõ hiện trạng sử dụng đất của hai bên. Bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà và đảm bảo quyền lợi cho bà theo quy định của pháp luật.

6. Ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 126, tờ bản đồ số 36 giáp với thửa đất số 142 cùng tờ bản đồ. Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ vợ để lại cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng từ năm 1984 cho đến nay. Hiện trạng thửa đất nhà ông V trước đây có một con đường của thôn cắt qua đất, phần đầu cắt qua đất bà L4, tiếp đến cắt qua đất cụ Í (mẹ đẻ ông V), cắt qua đất nhà ông đi theo hướng về khu công Láng. Từ khi gia đình ông ra ở thì con đường này chỉ còn gia đình ông và nhà cụ Í sử dụng. Khi ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông và gia đình ông V có thỏa thuận về việc đổi lối đi, cụ thể, gia đình ông V dành cho gia đình ông lối đi giáp đất nhà ông Nguyễn Văn N2, còn gia đình ông V sử dụng cả lối đi cũ. Do vậy, khi ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp tổng thể diện tích như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007. Ranh giới đất giữa gia đình ông và gia đình ông V từ trước đến nay không có tranh chấp và được phân tách bởi tường gạch do gia đình ông xây dựng. Ông được biết anh N, chị B đã sử dụng thửa đất này từ năm 2012, còn thực tế có việc chuyển nhượng giữa ông V và anh N, chị B hay không thì ông không rõ. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ, việc do đã tuổi cao và không liên quan đến vụ việc.

Quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành thẩm định, đo vẽ thửa đất, định giá tài sản tranh chấp ngày 09/12/2022.

Tòa án đã ra quyết định trưng cầu giám định số 01/2023/QĐ-TCGD ngày 05/01/2023 yêu cầu **Phòng K1** trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của các bên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Giang V** và bà **Nguyễn Thị T4** và anh **Nguyễn Công N**, chị **Nguyễn Thị B** đã được **UBND xã M** chứng thực số 41/HĐCN, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/5/2012 và các tài liệu có liên quan trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị **Nguyễn Thị B** và anh **Nguyễn Công N**. Tại kết luận giám định số 597/KL-KTHS ngày 04/4/2023 của **Phòng K1 Công an tỉnh B** kết luận:

“1. Chữ ký dạng chữ viết, chữ viết có nội dung “Tiện – **Nguyễn Thị T4**” dưới mục “Bên A”; “Người viết đơn” trên các tài liệu cần giám định (ký hiệu A1, A2, A3) so với chữ ký, chữ viết của **Nguyễn Thị L2** (tên gọi khác là **Nguyễn Thị T4**) trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M6 đến M11) là không phải do cùng một người ký, viết ra.

2. Chữ ký, chữ viết mang tên **Nguyễn Giang V** dưới mục “Bên A”; “Người viết đơn” trên các tài liệu cần giám định (ký hiệu A1, A2, A3) so với chữ ký, chữ viết của **Nguyễn Giang V** trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M5) là không phải do cùng một người ký, viết ra.

3. Chữ ký dạng chữ viết, chữ viết có nội dung “Bích – **Nguyễn Thị B**” dưới mục “Bên B” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A1) so với chữ ký, chữ viết của **Nguyễn Thị B** trên các tài liệu mẫu (ký hiệu M13; M14; M15; M16) là không phải do cùng một người ký, viết ra.

4. Chữ ký, chữ viết mang tên **Nguyễn Công N** dưới mục “bên B” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A2) so với chữ ký, chữ viết của **Nguyễn Công N** trên các tài liệu mẫu (ký hiệu M12, M13, M14, M16) là do cùng một người ký, viết ra.

5. Chữ ký dạng chữ viết, chữ viết có nội dung “Tiện – **Nguyễn Thị T4**” dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A1) so với chữ ký, chữ viết mang tên **Nguyễn Thị B** và **Nguyễn Công N** dưới mục “Bên B” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A1) và trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M12 đến M16) là không phải do cùng một người ký, viết ra.

Phòng K1 không kết luận chữ ký, chữ viết mang tên ông **Nguyễn Giang V** dưới mục “Bên A” so với chữ ký, chữ viết mang tên **Nguyễn Thị B**, **Nguyễn Công N** dưới mục “Bên B” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A1) và trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M12 đến M16) do chữ ký, chữ viết có dấu hiệu bị giả mạo”.

Đại diện **UBND huyện V** tại biên bản ngày 13/6/2023 trình bày: Đối với phần diện tích đất theo hiện trạng đo đạc của thửa đất số 142, tờ bản đồ số 36 địa chỉ **thôn B, xã M, huyện V** theo kết quả đo đạc ngày 16/12/2022 là 1.224,8m², có chênh lệch tăng lên so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quan điểm của UBND huyện thì phần diện tích đất giữa hộ ông **N**, bà **B** và các hộ liền kề xung quanh đã được xác định ranh giới thì tôn trọng theo ranh

giới hiện trạng sử dụng đất giữa các hộ gia đình. Trường hợp sau này nếu phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, người có quyền sử dụng đất có yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện theo trình tự thủ tục, quy định của Luật đất đai.

- Tại biên bản làm việc ngày 14/6/2023 của Tòa án và đại diện UBND xã M được cung cấp: Qua kiểm tra sổ tiếp nhận đơn được lưu tại UBND xã M, kiểm tra các năm từ 2014 đến năm 2018 không thấy có đơn khởi kiện hay đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp về đất đai có liên quan đến thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4 tại thôn B, xã M, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang của các thành viên của gia đình ông Nguyễn Giang V, ông Nguyễn Giang H, bà Nguyễn Thị M đối với anh Nguyễn Công N, chị Nguyễn Thị Bích. Thời điểm năm 2016, 2017 khi tiếp công dân có việc ông Nguyễn Giang H nhiều lần đến văn phòng UBND xã để hỏi về thủ tục và lý do tại sao đất của bố, mẹ ông lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho B, N, lúc đó cán bộ tiếp dân có hướng dẫn sang cán bộ địa chính, sau đó có thông tin ông H xuống UBND huyện để hỏi về vấn đề trên. Tuy nhiên, sau đó ông H có gửi đơn ra Tòa hay không thì không biết. Tại xã M không tiếp nhận đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp đất của ông H, nếu có tiếp nhận thì phải thực hiện thủ tục hòa giải theo quy định của luật đất đai. Đối với việc UBND xã M có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4 năm 2011 và năm 2012 hay không thì xác định năm 2011, 2012 công chức tư pháp – hộ tịch không được giao nhiệm vụ chứng thực hợp đồng giao dịch, kiểm tra các sổ theo dõi hợp đồng chứng thực lưu tại UBND xã M không thấy sổ theo dõi của năm 2011, năm 2012, các hồ sơ lưu đối với các hợp đồng đã được chứng thực không có. Do đó, không có tài liệu để cung cấp cho Tòa án.

- Anh Phạm Huy T2 trình bày: Anh là con của bà Nguyễn Thị N1 - là chị ruột của ông V. Anh có quan hệ họ hàng với cả bên nguyên đơn và bị đơn, không bênh vực cho bên nào mà chỉ nói đúng sự thật mà anh biết. Năm 2011, ông V muốn bán mảnh vườn do bà ngoại anh cho (đất đứng tên ông V) để lấy tiền chi tiêu, trang trải nợ nần. Lúc đó ông V đã đến nhà anh để bàn với mẹ anh về vấn đề này, mẹ anh có gọi anh vào cùng bàn bạc. Sau khi bàn bạc đã thống nhất ưu tiên bán đất cho B là cháu ở cùng làng, lại có công ở bên bà ngoại anh và ông T3 khi gia đình gặp khó khăn nhất, về giá bán thì để ông V và B tự bàn bạc. Việc mua bán này sau đó được tái khẳng định một lần nữa vào tháng 4 năm 2015, ông Nguyễn Giang H về đòi mảnh đất này, lúc này ông V đã đến nhờ mẹ anh can thiệp, anh có giúp ông V soạn giấy tờ để xác nhận với chính quyền địa phương về việc giao dịch mua bán này. Căn nhà trên thửa đất làm năm 2006, do nhà cũ bị sập một phần nên anh đã bỏ tiền ra mua nguyên vật liệu và gọi thợ xây nhà để có nhà cho ông T3 ở và để thờ cúng. Trong quá trình làm nhà thì vợ chồng bà M1 (mẹ B) và B có phụ một số vật tư như cát, gạch nhưng không lấy tiền công. Anh là người trả công thợ và mua

phần lớn vật tư. Do giá trị tài sản không lớn và cũng có phần công sức đóng góp của gia đình chị **B** nên anh xác nhận cho chị **B** khoản tài sản này từ khi **B** mua đất của ông **V**, vì vậy chị **B** có toàn quyền về tài sản này. Theo quan điểm của anh, việc mua bán đất là rõ ràng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển đúng người bán sang đúng người mua. Vì vậy việc tuyên bố vô hiệu chỉ làm vấn đề phức tạp thêm, hơn nữa vụ kiện càng trải qua nhiều cấp xét xử thì gia đình càng tan nát. Anh cam đoan lời trình bày của anh là đúng sự thật, anh xin chịu trách nhiệm trước pháp luật, đề nghị Tòa án cho vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa ngày 23/6/2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, do chị **B**, anh **N** không cung cấp được bản gốc, hoặc bản chính của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm, vào sổ chứng thực số 85/HĐCN, quyền số 1/2011 TP/CC-SCT/HĐGD của **UBND xã M**, **UBND xã M** không cung cấp được sổ chứng thực cũng như hợp đồng lưu tại UBND xã, do đó ông **V** rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu. Các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên. Chị **B**, anh **N** vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền trình bày vẫn giữ nguyên ý kiến, quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 23/6/2024 và Quyết định sửa chữa bản án số 08/2023/QĐ-SCBSBA ngày 6/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là **thị xã V**) đã quyết định:*

1. Về điều luật:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; điều 157; điều 161; điều 162; điều 165; điều 166; Điều 217; Điều 218; điều 227; điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 13; Điều 121; Điều 122; điều 124; Điều 127; điều 128; điều 137; điều 388; điều 389, điều 401, điều 410, điều 411; điều 689; điều 697, điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 46; điều 106, điều 127 Luật đất đai năm 2003 đã được sửa đổi, bổ sung; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 26; khoản 3 điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về miễn, giảm, mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Giang V** về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Giang V** và bà **Nguyễn Thị B**, được **UBND xã M** chứng thực số 85/2011, quyền số 01/2011 TP/CC-SCT/HĐGD không ghi ngày tháng năm vô hiệu.

Trường hợp sau này có tranh chấp, các đương sự có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này.

2.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Giang V, bà Nguyễn Thị T4 và bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Công N được UBND xã M chứng thực ngày 16/5/2012 vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Công N tháo dỡ, di rời toàn bộ cây cối (gồm 23 cây mít, 01 cây hồng ăn quả, 10 khóm chuối ăn quả), đoạn tường xây, 20 cọc bê tông, lưới thép gai B40 và tháo dỡ mái tôn của ngôi nhà để trả lại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất số 142, tờ bản đồ số 36) tại thôn B, xã M, huyện V cho ông Nguyễn Giang V. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 984536, vào sổ số CH 00443 ngày 21/5/2012, UBND huyện V (nay là thị xã V) đã cấp cho bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Công N, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án thực hiện thu hồi đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định của luật đất đai.

2.3. Về chi phí định giá, thẩm định tài sản: Bị đơn phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng và phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

2.4. Về chi phí giám định: Bị đơn phải chịu 3.200.000 (ba triệu hai trăm nghìn) đồng chi phí giám định và phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

2.5. Về án phí: Chị B, anh N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 7/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là thị xã V) nhận được đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị B, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01/3/2024: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo; Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Chị Nguyễn Thị Bích cung c bản gốc:

- 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 116, tờ bản đồ 04 có chứng thực của UBND xã M, huyện V (nay là thị xã V) nhưng không ghi ngày tháng, bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Giang V, bà Nguyễn Thị T4, bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị B; (Mẫu A1)

- 01 Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Nguyễn Giang V, đề ngày 17/11/2011 (Mẫu A2);

- 01 “Giấy bán đất” mang tên người bán Nguyễn Giang V, người mua mang tên Nguyễn Thị M1 đề ngày 03/10/2011 (Mẫu A3);

- 01 “ Giấy thỏa thuận (V/v chuyển nhượng đất)” đề ngày 03/10/2011 có chữ ký của bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Giang V, bà Nguyễn Thị M (Mẫu A).

Chị B trình bày việc ông V chuyển nhượng thửa đất vườn của các cụ cho vợ chồng chị đều được các anh chị em của ông V biết và không có ý kiến gì. Nay ông V và bà M cho rằng không bán, không nhận tiền là không đúng, đề nghị Tòa án trung cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông V, bà M trong các tài liệu trên để giải quyết vụ án được toàn diện, khách quan.

Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để trung cầu giám định.

Tại Kết luận số 674/KL-KTHS ngày 29/3/2024 của Phòng KI Công an tỉnh B đã kết luận:

- Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Giang V trên các tài liệu (Từ A1 đến A4) với các tài liệu so sánh là do cùng một người viết ra.

- Chữ ký, chữ viết có nội dung “Mừng – Nguyễn Thị M” trên tài liệu cần giám định (A4) với các tài liệu so sánh là do cùng một người viết ra.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/5/2024:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo; Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Lê Văn T và chị Nguyễn Thị Bích thống n trình bày: Tại thời điểm năm 2011, ông Nguyễn Giang V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý chuyển nhượng thửa đất vườn đang tranh chấp cho vợ chồng chị với giá 15 triệu đồng. Nhưng để các con cháu trong gia đình không có ý kiến gì nên ông G viết giấy viết tay chuyển nhượng đất cho mẹ chị là bà Nguyễn Thị M1. Chị đã trả đủ tiền cho ông V. Sau này để vợ chồng chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với chị B là hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Lê Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị M thống nhất trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án để giải quyết lại vụ án do tại phiên tòa phát sinh tình tiết mới, chưa được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, các đương sự chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị B, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân

dân huyện Việt Yên (nay là thị xã V) theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Giang V.

Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chi phí giám định tại cấp phúc thẩm: chị B tự nguyện chịu toàn bộ nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ 3. Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn là ông Nguyễn Giang V có các yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Giang V, Nguyễn Thị T4 và Nguyễn Thị B, Nguyễn Công N, được UBND xã M chứng thực ngày 16/5/2012 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc chị B, anh N phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông theo quy định của pháp luật. Do vậy, cần xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị B thì thấy:

[3.1] Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4, diện tích 1097m² (ONT) được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AL 047690, số vào sổ H03396, cấp ngày 20/12/2007 cấp cho bà Nguyễn Giang V, địa chỉ tại thôn B, xã M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi “bà” Nguyễn Giang V là do trong quá trình in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự nhầm lẫn. UBND huyện V (nay là thị xã V) và UBND xã M đều xác nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Giang V (nguyên đơn).

[3.2] Theo hồ sơ lưu trữ, năm 2012 ông Nguyễn Giang V chuyển quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4 nêu trên cho bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Công N cùng trú quán thôn B, xã M được chủ tịch UBND xã M chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/HĐCN quyền số 01/2012 ngày 16/5/2012. Căn cứ tài liệu và hồ sơ thiết lập được chứng thực của UBND xã M, các cơ quan chuyên môn của huyện tham mưu trình UBND huyện V ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 984536, số vào sổ CH00443, ngày 21/5/2012 cấp cho bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Công N theo quy định.

[3.3] Nguyên đơn (ông Nguyễn Giang V) do bà Nguyễn Thị M đại diện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Giang V, bà Nguyễn Thị T4 và bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Công N được UBND xã M chứng thực ngày 16/5/2012 vô hiệu; yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc chị B, anh N phải tháo dỡ tài sản trên đất, phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất số 142, tờ bản đồ số 36 tại thôn B, xã M, huyện V, tỉnh Bắc Giang cho cá nhân ông Nguyễn Giang V. Hợp đồng trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và có đối tượng không thể thực hiện được (hợp đồng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất). Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Nguyễn Thị M) khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng nói trên là do giả tạo, ông V không chuyển nhượng và không ký kết hợp đồng.

[3.4] Chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Công N khẳng định ông Nguyễn Giang V đã bán thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04 nói trên cho vợ chồng anh chị để lấy tiền chữa bệnh cho ông Nguyễn Giang T3 với giá 15 triệu đồng. Hai bên thống nhất ông V viết giấy bán đất cho mẹ đẻ chị B (bà Nguyễn Thị M1 – cháu ruột ông V) để mọi người trong nhà không có ý kiến gì. Sau này, vợ chồng anh chị cùng ông Nguyễn Giang V đã ra UBND xã M để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị B và anh N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Giang V.

[3.5] Tại Bản án sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên đã nhận định: Ông Nguyễn Giang V, bà Nguyễn Thị L2 (tên gọi khác là T4) không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 16, tờ bản đồ số 4 cho chị B và anh N. Ngoài lời khai, chị B và anh N không chứng minh được việc thanh toán tiền, các tài liệu chị B giao nộp đều là bản phô tô; UBND xã M không cung cấp được hồ sơ, tài liệu xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà T4 cho chị B, anh N; chữ ký của ông Nguyễn Giang V, bà Nguyễn Thị T4, chị Nguyễn Thị B tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã M chứng thực ngày 16/5/2012 vô hiệu, buộc chị B, anh N phải trả lại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4 cho ông Nguyễn Giang V và tháo dỡ tài sản đã tạo lập trên đất.

[3.6] Tại cấp phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Bích cung c bổ sung các tài liệu gốc sau:

- 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 116, tờ bản đồ 04 có chứng thực của UBND xã M, huyện V nhưng không ghi ngày tháng, bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Giang V, bà Nguyễn Thị T4, bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị B;

- 01 Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Nguyễn Giang V, đề ngày 17/11/2011;

- 01 “Giấy bán đất” mang tên người bán Nguyễn Giang V, người mua mang tên Nguyễn Thị M1 đề ngày 03/10/2011;

- 01 “Giấy thỏa thuận (V/v chuyển nhượng đất)” đề ngày 03/10/2011 có chữ ký của bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Giang V, bà Nguyễn Thị M;

Căn cứ vào Kết luận số 674/KL-KTHS ngày 29/3/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh B xác định: chữ ký của ông G và bà M tại các tài liệu trên là đúng.

[3.7] Về việc chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4:

Căn cứ vào lời trình bày của chị Nguyễn Thị B và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định: Đang tồn tại 02 Hợp đồng có chứng thực của UBND xã M về việc chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04: 01 hợp đồng chứng thực ngày 16/5/2012, giá chuyển nhượng 197 triệu đồng, chữ ký trong hợp đồng không phải của ông Nguyễn Giang V; 01 hợp đồng không ghi ngày tháng năm chứng thực, giá chuyển nhượng 30 triệu đồng, chữ ký trong hợp đồng là của ông Nguyễn Giang V. Ngoài ra, còn có 01 “Giấy bán đất” đề ngày 03/10/2011 do ông Nguyễn Giang V viết với nội dung xác nhận bán 01 miếng vườn cho cháu Nguyễn Thị M1 với số tiền 15 triệu đồng, đã nhận đủ tiền, miếng đất đó cháu M1 toàn quyền sử dụng.

Theo xác minh tại UBND xã M và lời khai của đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Giang V: Ông Nguyễn Giang V chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 16, tờ bản đồ số 04, ngoài ra không đăng ký hoặc quản lý sử dụng thửa đất nào khác. Lời khai của bà Nguyễn Thị M1 và lời khai của bà M (đại diện theo ủy quyền của ông V) tại phiên tòa phúc thẩm đều xác định thửa đất được nêu trong “Giấy bán đất đề ngày 03/10/2011” là thửa đất 16, tờ bản đồ số 04.

Bà M (đại diện theo ủy quyền của ông V) cho rằng ông V không chuyển nhượng đất cho chị B nhưng tại giấy thỏa thuận do chị B cung cấp, bà M, bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Giang V đều ký xác nhận đã chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04 cho anh N và chị B. Như vậy, lời khai của bà M mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nên không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định: ông V chuyển nhượng cho chị B, anh N thửa đất 16, tờ bản đồ số 04 và toàn bộ tài sản trên thửa đất là có thật, giá chuyển nhượng là 15 triệu đồng. Chị B, anh N đã thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng thông qua mẹ đẻ của chị B là bà Nguyễn Thị M1. Chị B, anh N đã được ông V bàn giao, quản lý sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2012, sử dụng ổn định đến năm 2022 mới xảy ra tranh chấp.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2012 (hợp đồng lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) mặc dù có vi phạm về hình thức (chữ

ký trong hợp đồng không phải chữ ký của ông **V**, bà **T4**) nhưng căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, tài liệu trong vụ án, đủ cơ sở xác định hợp đồng này thể hiện đúng ý chí của ông **V** về việc chuyển nhượng thửa đất này cho chị **B**, anh **N**. Ông **V** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền chuyển nhượng thửa đất theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Chị **B** và anh **N** không biết và không có nghĩa vụ phải biết về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **V**. Chữ ký bà **T4** trong hợp đồng ngày 16/5/2012 ko phải của bà **T4** nhưng bà **T4** có lời khai xác nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên thửa đất chuyển nhượng không phải của bà nên hợp đồng không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **T4**. Chị **B** và anh **N** đã thanh toán đủ tiền cho ông **V**, nhận bàn giao thửa đất và sử dụng từ năm 2012 đến nay, không có tranh chấp gì đến khi ông **V** khởi kiện (21/7/2022). Do đó, căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015, cần xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2012 giữa ông **V** với chị **B**, anh **N** có hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu.

Đối với quan điểm của UBND xã về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông **V** là chưa đúng, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông **V** còn có các thành viên khác, HĐXX thấy: chị **B**, anh **N** là người thứ 3 ngay tình nên cần được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo Điều 132 và 133 của Bộ luật Dân sự. Chị **B** đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 4 nên chị **B**, anh **N** không có nghĩa vụ hoàn trả thửa đất này cho ai. Nếu sau này các thành viên trong gia đình ông **V** hoặc cá nhân nào có quyền lợi đối với thửa đất này có tranh chấp thì có quyền khởi kiện ông **V** bằng vụ án khác. Nếu ông **V** có nghĩa vụ liên quan đến thửa đất đối với họ, ông **V** phải thực hiện nghĩa vụ bằng tiền.

[3.8] Từ những đánh giá phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **V** về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/5/2012 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc anh **N**, chị **B** trả lại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của chị **Nguyễn Thị B**, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng đã phân tích. Việc sửa bản án sơ thẩm do tại cấp phúc thẩm, chị **B** cung cấp được bản gốc các Giấy bán đất, hợp đồng chuyển nhượng, giấy thỏa thuận có chữ ký của ông **V**, bà **M**, trước đây do thất lạc nên chị **B** chưa cung cấp được cho Tòa án cấp sơ thẩm. Bà **M** và Luật sư **Lê Thị Ngọc L** đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xem xét đánh giá lại các tài liệu này là không cần thiết, dẫn đến kéo dài thời gian tiến hành tố tụng mà không làm thay đổi bản chất vụ việc. Do đó, không có căn cứ chấp nhận đề nghị hủy bản án sơ thẩm của bà **M** và Luật sư.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của ông **V** không được chấp nhận nên ông **V** phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông **V** là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy

định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Về chi phí tố tụng:

Đối với chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 7.500.000 đồng theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác nhận ông **V** đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Đối với chi phí giám định tại cấp sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 3.200.000 (ba triệu hai trăm nghìn) đồng chi phí giám định và phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

Đối với chi phí giám định tại cấp phúc thẩm: Bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định ở cấp phúc thẩm, không yêu cầu nguyên đơn hoàn trả. Đây là sự tự nguyện của bị đơn nên cần chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo là chị **Nguyễn Thị B** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của chị **Nguyễn Thị B**, sửa bản án sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là **thị xã V**), tỉnh **Bắc Giang**.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; điều 157; điều 161; điều 162; điều 165; điều 166; Điều 217; Điều 218; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về miễn, giảm, mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Giang V** về việc:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Giang V**, bà **Nguyễn Thị T4** và bà **Nguyễn Thị B**, ông **Nguyễn Công N** được **UBND xã M** chứng thực ngày 16/5/2012 vô hiệu.

- Buộc chị **Nguyễn Thị B**, anh **Nguyễn Công N** tháo dỡ, di rời toàn bộ cây cối (gồm 23 cây mít, 01 cây hồng ăn quả, 10 khóm chuối ăn quả), đoạn tường xây, 20 cọc bê tông, lưới thép gai B40 và tháo dỡ mái tôn của ngôi nhà để trả lại thửa

đất số 16, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất số 142, tờ bản đồ số 36) tại thôn B, xã M, huyện V cho ông Nguyễn Giang V.

2. Về chi phí định giá, thẩm định tài sản: Ông Nguyễn Giang V phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng. Xác nhận ông Nguyễn Giang V do bà Nguyễn Thị M đại diện đã nộp đủ chi phí định giá, thẩm định tài sản.

3. Về chi phí giám định sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị B phải chịu 3.200.000 (ba triệu hai trăm nghìn) đồng chi phí giám định tại cấp sơ thẩm. Xác nhận ông Nguyễn Giang V do bà Nguyễn Thị M đại diện đã nộp đủ chi phí giám định ở cấp sơ thẩm. Chị Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho ông Nguyễn Giang V số tiền 3.200.000 (ba triệu hai trăm nghìn).

4. Về chi phí giám định phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Bích n1 chịu chi phí giám định tại cấp phúc thẩm 3.200.000 (ba triệu hai trăm nghìn) đồng chi phí giám định tại cấp sơ thẩm. Xác nhận chị Nguyễn Thị B đã nộp đủ chi phí giám định phúc thẩm.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông V được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Bích k phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả chị Nguyễn Thị B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0007060 ngày 17/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Việt Yên (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân thị xã Việt Yên;
- Chi cục THADS thị xã Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Hương Giang

