

Bản án số: 91/2024/DS-PT  
Ngày 26 - 6 - 2024  
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Vũ Văn Mạnh

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Huy Cận;

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Phúc.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:**  
Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 6 năm 2024 đến ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại  
trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự  
thụ lý số 12/2024/TLPT- DS ngày 19 tháng 02 năm 2024, về việc “*Tranh chấp  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số  
14/2023/DS-ST ngày 30-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên bị  
kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2024/QĐXX- PT ngày 19  
tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Ngô Văn N, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố X,  
phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964 (đã chết năm 2018)

**Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966;

2. Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm 1988;

3. Anh Nguyễn Tiến T2, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ dân phố số B, thị trấn  
C, huyện M, thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1958 (đã chết năm 2020)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ:*

1.1. Ông A Đình T4, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố X phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc;

1.2. Bà Anh Thị D, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc;

2. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc;

3. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1968;

4. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970;

5. Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1982 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Tiến T2, chị Nguyễn Thị T3, ông 4, bà Anh Thị D, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn S: Ông Lương Văn C, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu A, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Theo văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 02 năm 2023 tại Văn phòng C4) (Có mặt).*

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Tiến T2, ông Anh Đình T4, bà Anh Thị D, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Quốc H: Luật sư Vũ Văn D2 – Công ty L1 và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V, địa chỉ: số G, đường T, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).*

Do có kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Tiến T2, chị Nguyễn Thị T3, ông Anh Đình T4, bà Anh Thị D, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn S là ông Lương Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 4 năm 2008, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03 tháng 11 năm 2022 và các lời khai tiếp theo, các lần làm việc tại Tòa án nguyên đơn (ông Ngô Văn N) trình bày:*

Ngày 16 tháng 01 năm 1996, ông và cụ Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn B (là con trai cụ K) thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau thửa đất ao diện tích 01 sào (360m<sup>2</sup>) với giá 16.000.000 đồng. Hai bên đã lập giấy viết tay về việc chuyển nhượng, gia đình cụ K đã ký nhận tiền đầy đủ, gia đình ông đã nhận ao và sử dụng từ năm 1996 không ai có ý kiến tranh chấp gì. Việc chuyển nhượng đất trên không qua chứng thực tại xã nhưng có gia đình cụ M (là em trai của cụ K), ông Nguyễn Văn B1 (con trai cụ M) cùng chứng kiến vì gia đình cụ M cũng

chuyển nhượng cho ông O1 sào đất ao (360m<sup>2</sup>) và ông Ngô Văn C1 là người làm chứng ký vào giấy cam kết chuyển nhượng.

Đến tháng 4 năm 2008, lúc này cụ Nguyễn Văn K đã chết, ông Nguyễn Văn B và gia đình đã ra đồ đất lên diện tích ao đã chuyển nhượng mà ông đang sử dụng. Vì vậy, ông đã làm đơn ra Ủy ban nhân dân xã Y giải quyết dừng việc đồ đất đồng thời khởi kiện yêu cầu trả lại cho ông diện tích đất ao mà ông đã mua của ông B.

Vụ án qua hai cấp xét xử sơ thẩm, phúc thẩm đến tháng 5 năm 2022, hai bản án trên bị hủy và được giao lại cho cấp sơ thẩm xét xử theo quy định. Ngày 03 tháng 11 năm 2022 và ngày 10/8/2023, ông có đơn khởi kiện bổ sung nội dung yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, công nhận giấy cam kết nhượng lại ao hồ ngày 16 tháng 01 năm 1996 giữa ông và cụ K, ông B là có hiệu lực pháp luật, yêu cầu trả lại diện tích đất ao mà ông đã mua của bị đơn.

*Bị đơn (ông Nguyễn Văn B, chết năm 2018) - khi còn sống, trình bày:* Năm 1996, ông Ngô Văn N có đặt vấn đề mua đất ao của bố ông là cụ Nguyễn Văn K, ông N có đưa tiền đặt cọc cho cụ K là 500.000 đồng (đưa khi nào ông không biết). Ông N có nói với ông là khi nào Hợp tác xã N3 trả lại phần đất ao này thì bán cho ông N. Ông N có đưa cho ông một tờ giấy bảo ông ký vào, vì say rượu không biết gì nên ông đã ký. Ông không nhận của ông N tiền, giấy cam kết mà ông N xuất trình cho Tòa án không phải chữ ký của ông. Ông Ngô Văn N khởi kiện đòi đất, ông không đồng ý vì đất ao là của bố ông, ông không có quyền bán. Nay bố ông (cụ K) đã chết, nếu ông N muốn mua thì đợi đến khi Hợp tác xã trả lại và phải được sự đồng ý của các anh, chị em của ông.

*Bà Nguyễn Thị T (vợ ông B) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh em của ông B) gồm các ông (bà): bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn T5 đều trình bày:* Bố mẹ của các ông bà là cụ Nguyễn Văn K (chết năm 2004) và cụ Ngô Thị T7 (chết năm 1985). Hai cụ có 07 người con gồm: Bà Nguyễn Thị T8 (đã chết năm 2005), bà Nguyễn Thị Đ (đã chết năm 2020), ông Nguyễn Văn K1 (chết năm 1986), bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn B (chết 2018). Các ông bà đều nghe ông B nói lại rằng năm 1996, ông Ngô Văn N có nói với cụ K là khi nào P trả lại ao thì nhượng lại cho ông N; Ông N có đặt cọc cho cụ K là 500.000 đồng; Các ông bà đều không nghe thấy cụ K nói gì đến việc bán ao. Năm 2004, khi cụ K ốm nên gọi các ông bà tới và nói phần đất ao trên để lại cho các cháu, nay ông Ngô Văn N kiện ông Nguyễn Văn B để đòi đất ao, các ông bà khẳng định giấy cam kết do ông N xuất trình là vi phạm luật đất đai vì không được chuyển nhượng (do đất không có giấy tờ gì) và đã hết thời hiệu giải quyết. Vì vậy, các ông bà không nhất trí và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc H (con ông K1), anh Nguyễn Minh T1 (con ông B) đều trình bày:* Thừa đất ao đang tranh chấp nêu trên là của gia đình các anh từ trước đến nay vẫn đang quản lý sử dụng và đồ đất. Đến năm 2021, toàn thể gia đình đã họp và thống nhất bàn giao lại

cho anh H để làm thủ tục kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông N khởi kiện, các anh đều không nhất trí và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2010/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2010, Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên (nay là thành phố P) đã áp dụng các Điều 121, 122, 388, 404, 405 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003; Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn N đối với ông Nguyễn Văn B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 15 tháng 11 năm 2010, ông Ngô Văn N kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2010/DS-PT ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã bác kháng cáo của ông Ngô Văn N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Ngô Văn N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 05 tháng 9 năm 2011, Tòa án nhân dân Tối cao có công văn số 1050/TANDTC-DS trả lời cho ông Ngô Văn N với nội dung không có căn cứ kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, với lý do: Biên bản xác minh ngày 07 tháng 10 năm 2010, thể hiện phần đất ao tranh chấp hiện nay vẫn do Ủy ban nhân dân phường P quản lý.

Ngày 30 tháng 10 năm 2020, ông Ngô Văn N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục tái thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm số 86/DS-PT ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và bản án dân sự sơ thẩm số 10/2010/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2010 của Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc với lý do: Năm 2020, ông Ngô Văn N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với diện tích đất ao đã nhận chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Văn M1. Trong quá trình làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ năm 2020 cho ông N tại Ủy ban nhân dân phường P, đã phát hiện những tài liệu sau:

- Bản tổng hợp các loại hợp đồng kinh tế trong đó thể hiện các ao hồ, vườn cây mà Ủy ban nhân dân phường P mượn của dân đã trả lại trong các năm 1996, 1997 (do đã thanh toán). Trong đó thể hiện Ao K5 (Ao hồ khu 5) đã trả cho 04 hộ có ao chung mà ông Hoàng Văn Đ1 là người nhận thầu của 03 hộ trong thửa ao chung của 04 nhà trong đó nhà ông Đ1 có 1/4 ao chung. Sở dĩ ông Hoàng Văn Đ1 phải nhận thầu qua Ủy ban nhân dân xã P vì Ủy ban nhân dân xã P khi đó đã đứng ra mượn lại ao của các hộ dân để ký với những cá nhân nhận thầu.

- Biên bản xác minh đề ngày 03 tháng 10 năm 2017 (BL 107) trong đó có nội dung xác định nguồn gốc đất của 04 hộ gia đình được chia ao mà ông Ngô Văn N đã mua của cụ Nguyễn Văn K, cụ Nguyễn Văn M1 gồm: Cụ K, cụ M1,

ông Đ1, ông N1. Các ý kiến dự họp đều nhất trí nguồn gốc đất chia cho 4 hộ có tên nêu trên và sau đó Hợp tác xã có mượn lại ao để thả cá.

\* Ông Ngô Văn N gửi kèm theo Đơn đề nghị tái thẩm các tài liệu mới, bao gồm:

– Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 373156 ngày 01/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố P thể hiện ông Ngô Văn N được quyền sử dụng đối với thửa đất số 793 (được tách từ thửa số 205) tờ Bản đồ số 28 tại phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Điều này có nghĩa ông N đã được cấp giấy đối với diện tích đất ao mua của cụ Nguyễn Văn M1, ông Nguyễn Văn B1 tại Giấy cam kết ngày 16/01/1996.

– Bản tổng hợp các loại hợp đồng kinh tế trong đó thể hiện các ao hồ, vườn cây mà Ủy ban nhân dân phường P mượn của dân đã trả lại trong các năm 1996, 1997 (do đã thanh toán). Trong đó thể hiện Ao K5 (Ao hồ khu 5) đã trả cho 04 hộ có ao chung mà ông Hoàng Văn Đ1 là người nhận thầu của 03 hộ trong thửa ao chung của 04 nhà trong đó có đất ao của cụ Nguyễn Văn K.

– 01 biên bản xác minh (photo) đề ngày 03/10/2017 trong đó nội dung xác định nguồn gốc đất của 04 hộ gia đình được chia ao mà ông Ngô Văn N đã mua của cụ Nguyễn Văn K, cụ Nguyễn Văn M1 gồm: Cụ K, cụ M1, ông Đ1, ông N1, các ý kiến dự họp đều nhất trí nguồn gốc đất chia cho 04 hộ có tên nêu trên và sau đó Hợp tác xã có mượn lại ao để thả cá.

\* Kết quả xác minh và thu thập chứng cứ tại giai đoạn tái thẩm đối với thửa đất đang tranh chấp:

Ngày 09 tháng 11 năm 2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xác minh tại Ủy ban nhân dân phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, kết quả như sau:

- Ủy ban nhân dân phường P xác nhận: Thửa đất ao tranh chấp giữa ông Ngô Văn N và ông Nguyễn Văn B là Thửa số 205, tờ bản đồ số 28 tại Tổ dân phố X theo Bản đồ 1997 và Sổ mục kê vẫn ghi là không quy chủ sử dụng đất (tức là chưa có tên chủ sử dụng đất). Từ năm 1997 đến nay chưa lập bản đồ mới; Ủy ban nhân dân phường xác nhận diện tích đất đang tranh chấp không quy chủ sử dụng đất không có nghĩa là đất do Ủy ban nhân dân phường Q (BL 07).

- Ông Nguyễn Văn C2 – Tổ trưởng Tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc xác nhận: 2017 diện tích đất ao đang tranh chấp trên đã được ông Ngô Văn N đổ đất san bằng khoảng 4 -5 năm nay. Hiện ông Nguyễn Văn B, cụ Nguyễn Văn K đều đã chết; hiện đất chưa có công trình xây dựng. Tổ dân phố cũng đã hòa giải nhiều lần nhưng không được. Trước đây, ông C2 công tác trong Ban N3, ông biết đất đang tranh chấp là của cụ K, sau đó được giao cho bên chăn nuôi đầu thầu quản lý đến khi Hợp tác xã giải thể thì Hợp tác xã đã trả lại cho chủ sử dụng cũ (là 4 hộ cũ), trong đó cụ K sử dụng (Bl 03, 37).

- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trực tiếp xem xét hiện trạng thửa đất tranh chấp hiện nay thì thấy rằng thửa đất ao đã được đổ đất lấp thành mặt

phẳng. Trên đất có một vài cây chuối, bụi tre nhưng không xác định được người trồng.

- Ủy ban nhân dân phường P không cung cấp được tài liệu nào có chữ ký của cụ Nguyễn Văn K trong khoảng thời gian từ năm 1994 đến năm 1998.

- Thu thập được chữ ký của ông Nguyễn Văn B năm 1997 tại các Biên bản xác định ranh giới, mốc giới các thửa đất liền kề đất với đất nhà ông B.

- Ngày 29 tháng 11 năm 2021, Ủy ban nhân dân phường P có văn bản số 411/UBND-HC gửi Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội với nội dung: Ủy ban nhân dân phường P đã kiểm tra hồ sơ tài liệu liên quan đến thửa đất số 205, tờ 18 diện tích 720m<sup>2</sup>. Hiện nay, Ủy ban nhân dân phường P không có tài liệu nào để xác định Ủy ban nhân dân phường đã mượn đất của cụ Nguyễn Văn K.

Tại Quyết định tái thẩm số 82/2022/DS-TT ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2010/DS-PT ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2010/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2010 của Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 30-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 188 Luật đại năm 2013 Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn N, công nhận hợp đồng (Giấy cam kết ngày 16 tháng 01 năm 1996) chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thửa đất số 205, tờ bản đồ 28, khu E X, P, thị xã P (nay là tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc) diện tích 298m<sup>2</sup> giữa ông Ngô Văn N và cụ Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn B là hợp pháp và có hiệu lực.

Ông Ngô Văn N có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật (có sơ đồ kèm theo).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Tiến T2, chị Nguyễn Thị T3 (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn B) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Ngô Văn N 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 001937 ngày 10 tháng 11 năm 2009 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phúc Yên (Nay là thành phố P).

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 9 năm 2023, anh Nguyễn Quốc H kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm; Ngày 12/9/2023, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Lương Văn C) kháng cáo bản án sơ thẩm vì cho rằng: Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất là không đúng mà là tranh chấp giao dịch dân sự; ông K, ông B không có giấy tờ chứng minh ½ thửa đất ao là thuộc quyền sở hữu của mình, đất chưa quy chủ sử dụng đất, không đứng tên đất; đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ điều kiện nhượng đất theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai; Giấy cam kết chuyển nhượng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 127 luật Đất đai; đất là của cụ T7 và cụ K để lại nên ông B không có quyền chuyển nhượng mà phải là cụ K và các con của cụ K; xác định ông B là bị đơn không đúng; trước và sau năm 2000 bà T, anh T1, anh T2, chị T1; ông T5, ông S, bà D1, anh T4, chị D chỉ nghe ông B nói lại là: ông N đặt vấn đề tôi (Bào) khi nào HTX trả ao thì tôi và bố tôi (K) sẽ bán cho ông N và ông N sẽ đặt trước 500.000đ đặt cọc.; bị đơn và những người liên quan còn thỉnh thoảng đổ 1-2 xe gạch vữa, vôi cát lấp dần. Ông N nói không được đổ nữa vì ao đã mua của ông B rồi nhưng chỉ nói bằng mồm, nhiều năm ông N đến nói việc gia đình đổ gạch vữa xuống ao, mãi tới 2008 mới khởi kiện; đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật, hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004 Hội đồng thẩm phán ngày 10/8/2004. Năm sinh của ông N không thống nhất lúc 1960, lúc 1962. Trong đơn trình bày bổ sung, đại diện cho bị đơn và những người liên quan còn cho rằng Tòa án đã công nhận giấy cam kết chuyển nhượng đất có hiệu lực pháp luật là vượt quá yêu cầu khởi kiện vì ông N chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và đòi lại đất. Tòa án không đưa chị Ngô Thị Mai L (con của bà T8 mất năm 2005 vào tham gia tố tụng). Việc nhận định của Tòa án sơ thẩm cũng không đúng về nguồn gốc đất ao là của cụ K vì vậy cụ K có quyền chuyển nhượng; các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong khi ông N thừa nhận năm 2008, gia đình ông B đổ đất khoảng 100m<sup>3</sup> đất (không phải gia đình ông N (BL 22) nhưng chưa được xem xét cụ thể ai đổ đất, đổ bao nhiêu và chưa thẩm định định giá là không bảo đảm quyền của các đương sự. Lời khai của ông N, còn mâu thuẫn, lúc mua của ông B, lúc mua của cụ K; chỉ có căn cứ giao cho cụ K 500.000đ tiền đặt cọc. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông N, xác nhận cam kết chuyển nhượng đất vô hiệu, đồng thời hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo anh H và đại diện cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn C giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày trên.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Luật sư Vũ Văn D2 trình bày, đề nghị:* Tòa án giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là ông B là không chính xác vì đất của cụ K và cụ T7 (đều đã chết) thì ông N phải kiện các con của cụ K, cụ T7; Tòa án sơ thẩm đưa thiếu chị L (con bà T8 vào tham gia tố tụng); đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng; văn

bản thỏa thuận chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực theo quy định; việc trả tiền cho ai, bao nhiêu chưa được làm rõ, ông B khai chưa nhận tiền, không có giấy biên nhận; đất của gia đình cụ K, cụ T7 nhưng khi chuyển nhượng không có đầy đủ chữ ký của những người liên quan; gia đình ông B đổ đất khoảng 100m<sup>3</sup> đất, theo như ông N khai (BL 22) và tại phiên tòa khai đổ đất khoảng 350m<sup>3</sup> đến 400m<sup>3</sup> đất, không chỉ có ông N đổ nhưng chưa được xem xét cụ thể ai đổ đất, đổ bao nhiêu và chưa thẩm định định giá là không bảo đảm quyền của các đương sự; lời khai của ông N không thống nhất về năm sinh của ông N (lúc khai 1962, lúc khai 1960). Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

*Nguyên đơn ông N trình bày và đề nghị:* Việc ông nhận chuyển nhượng đất của cụ K, ông B là có thật; ông đã chuyển đủ tiền cho cụ K, ông B; hai bên có viết văn bản, có các bên ký và có người làm chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông là người đổ đất; gia đình ông B có đổ đất thì ông báo ngay Ủy ban nhân dân phường P không cho gia đình ông B đổ đất nữa. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo yêu cầu của ông và theo đúng quy định của pháp luật.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm như sau:*

Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, từ khi khai mạc đến nghị án, Hội đồng xét xử, thư ký tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người liên quan về xác định quan hệ tranh chấp; thời hiệu khởi kiện và về việc đưa thiếu chị L vào tham gia tố tụng. Đối với kháng cáo chuyển nhượng đất không đủ điều kiện chuyển nhượng và hình thức chưa tuân thủ pháp luật là có căn cứ; đất chưa xây dựng công trình kiên cố, chưa trồng cây lâu năm. Do vậy, không có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có hiệu lực pháp luật, kháng cáo này có căn cứ. Về thu thập chứng cứ: không tiến hành định giá khối lượng đất ông N, ông B đổ bao nhiêu, giá trị đổ đất chưa được làm rõ để làm căn cứ giải quyết trong trường hợp nếu hợp đồng vô hiệu. Về áp dụng pháp luật Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng không đúng: việc chuyển nhượng đất vào năm 1996, Tòa án phải áp dụng văn bản pháp luật tại thời điểm ký kết nhưng Tòa án sơ thẩm áp dụng luật đất đai 2013; Bộ luật dân sự 2015 là không đúng mà phải áp dụng luật đất đai 1993, 2003. Do vậy, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3, Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 30-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, giao hồ sơ cho tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.



## 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 tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Ngô Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16 tháng 01 năm 1996 giữa ông và gia đình cụ Nguyễn Văn K là hợp pháp, có hiệu lực và yêu cầu trả lại đất cho ông. Do đó đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại đất tại thành phố P; bị đơn cư trú tại thành phố P nên Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/9/2023 Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên nhận được đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H. Đơn kháng cáo làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông Nguyễn Quốc H trong vụ án thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất ao tranh chấp và quyền chuyển nhượng:

Đây là diện tích đất nằm trong diện tích ao chung 04 sào (trước gọi là Ao H1) từ trước đó được chia cho 04 hộ gia đình là cụ Nguyễn Văn K, cụ Nguyễn Văn M1, ông Hoàng Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn N2. Năm 1962, thì Hợp tác xã có mượn ao của 04 hộ này để thả cá và trả hoa lợi. Ông N2 xác định sau đó Hợp tác xã đã trả lại ao cho các hộ gia đình và ông Đ1 đứng ra thuê, trả hoa lợi cho các hộ (bút lục 95). Ông Đ1 cũng xác nhận là thuê lại ao của các hộ từ năm 1996, trước năm 1987 thì xã có giao cho ông C3 thuê và trả hoa lợi cho 04 hộ, bản thân ông Đ1 và ông N2 vẫn sử dụng phần đất ao của mình được chia và không có tranh chấp gì với ai. Căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Văn T9 (bút lục 96), ông Nguyễn Văn N2 (bút lục 95, 78), ông Hoàng Văn Đ1 (bút lục 77), ông Nguyễn Văn C2 (BL 37); Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 03 tháng 10 năm 2017 (BL 32) cũng thể hiện nội dung như lời khai của các ông Nguyễn Văn T9, ông Nguyễn Văn N2, ông Hoàng Văn Đ1 như nêu trên. Những người làm chứng, hàng xóm và gia đình các con, cháu của cụ K đều thừa nhận diện tích 1 sào ao (360 m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ: Khu E (nay là T10), phường P là của gia đình cụ Nguyễn Văn K.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm (lần 1) và kháng cáo cho rằng các bên không có quyền chuyển và nhận chuyển nhượng diện tích đất ao trên vì theo các biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường P thì phần đất ao trên không quy chủ sử dụng và hiện do Ủy ban nhân dân phường P quản lý (bút lục 73, 76), không phải là của hộ gia đình cụ Nguyễn Văn K (bút lục 116). Tuy nhiên, ngày 09 tháng 11 năm 2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xác minh tại Ủy ban nhân dân (UBND) phường P thì UBND phường P xác nhận

diện tích đất đang tranh chấp không quy chủ sử dụng đất không có nghĩa là đất do UBND phường quản lý (BL 07). Ngày 29 tháng 11 năm 2021, UBND phường P có văn bản số 411/UBND-HC gửi Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội với nội dung: UBND phường P không có tài liệu nào để xác định UBND phường đã mượn thửa đất ao trên của cụ Nguyễn Văn K như lời khai của phía bị đơn.

Việc chuyển nhượng đất năm 1996, cụ K, ông B cũng như gia đình cụ K đều khẳng định chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không có giấy tờ thể hiện được giao quản lý đất, tuy nhiên đất ao này là cụ K quản lý, sử dụng ổn định từ trước những năm 1970, không có tranh chấp với ai. Cụ K cùng gia đình không ai đăng ký hay làm thủ tục kê khai gì với cơ quan nhà nước có thẩm quyền; gia đình cụ K không có giấy tờ gì về thửa đất nhưng khi xác minh nguồn gốc thì đất do cụ K quản lý, sử dụng được nhiều người chứng kiến và Ủy ban nhân dân xã X (Bl 178,179...), vì vậy cụ K, ông B có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác.

## [2.2] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp:

Cụ Nguyễn Văn K (là bố đẻ của ông Nguyễn Văn B) và cụ Nguyễn Văn M1 (là bố đẻ của ông Nguyễn Văn B1) là hai anh em ruột và cùng sử dụng chung diện tích 2 sào (720m<sup>2</sup>) tại thửa đất số 205, tờ bản đồ 28, khu E X, phường P, thị xã P (nay là Thành phố P), tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 16 tháng 01 năm 1996, ông Ngô Văn N có lập giấy cam kết chuyển nhượng (viết tay) thể hiện nội dung là ông Ngô Văn N nhận chuyển nhượng đất ao trên từ ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn B1 (các con trai của cụ K, cụ M1). Mặc dù ghi bên chuyển nhượng là ông B, ông B1 nhưng có chữ ký của cả cụ K và chữ ký của người làm chứng là ông Ngô Văn C1 (ông C1 đã chết năm 2009, bút lục 75). Điều này cho thấy cụ Nguyễn Văn K, ông B và cụ Nguyễn Văn M1 đồng ý đối với việc chuyển nhượng đất ao cho ông N.

Ông B cho rằng ông và cụ K không nhận tiền chuyển nhượng đất, chỉ cụ K nhận cọc 500.000 đồng là không đúng, điều này thể hiện rõ trong giấy cam kết là đã nhận đủ tiền (Tại Giấy cam kết này thể hiện giá chuyển nhượng là 32 triệu đồng và các ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn B1 xác nhận đã nhận đủ số tiền nói trên). Ngoài chữ ký nhận chuyển của ông B, trong giấy cam kết này còn có chữ ký của những người khác như chữ ký của cụ K, ông Nguyễn Văn B1, ông N và người làm chứng ông Ngô Văn C1. Tại kết luận giám định thể hiện đúng chữ ký của ông B trong giấy cam kết chuyển nhượng (BL 83). Phù hợp với lời khai, trình bày của ông Nguyễn Văn B1 (là con cụ Nguyễn Văn M1) là một trong hai hộ gia đình đã ký giấy cam kết chuyển nhượng đất ao của hai hộ, đến nay vẫn thừa nhận có việc chuyển nhượng như lời khai của ông Ngô Văn N. Do vậy có căn cứ về việc cụ K, ông B chuyển nhượng đất ao và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của ông N, mà không cần phải có giấy tờ biên nhận tiền riêng như đại diện bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng như luật sư trình bày.

Ông Nguyễn Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh chị em ông B (những người con khác của cụ Nguyễn Văn K) ban đầu đều cho rằng giấy cam kết là giả mạo vì chữ ký trong giấy cam kết chuyển nhượng không phải của cụ K, không phải của ông B. Kết luận giám định số 1026/C21-P5 ngày 12 tháng 5 năm 2010 của V chỉ kết luận: “Chữ ký mẫu so sánh của cụ Nguyễn Văn K ... tại Giấy cam kết năm 1996 với chữ viết, chữ ký của cụ Nguyễn Văn K tại tài liệu mẫu so sánh có đặc điểm giống nhau nhưng chưa đủ cơ sở kết luận khẳng định đồng nhất”. Như vậy, Kết luận giám định không khẳng định đó không phải là chữ ký của cụ K nhưng có nhiều đặc điểm giống nhau. Chính ông Nguyễn Văn B và gia đình ông B thừa nhận có việc cụ K giao dịch chuyển nhượng đất ao cho ông N, nêu lý do là ông N chưa trả hết tiền, ông N mới đưa cụ K 500 nghìn đồng tiền đặt cọc. Trong khi đó, Giấy cam kết có ông Ngô Văn C1 ký làm chứng; ông Nguyễn Văn B1 là cháu cụ K và cũng là người ký bán thửa đất ao sử dụng chung với cụ K có lời khai xác nhận cụ K, ông B đã ký giấy chuyển nhượng (bút lục 98). Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm tại Tòa án đã giải thích cho người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông B và những người con của cụ K nếu cho rằng đây không phải là chữ ký của cụ K thì phải có trách nhiệm cung cấp chữ ký của cụ K để Tòa án thực hiện việc giám định, và tại phiên tòa phúc thẩm cũng như trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì các đương sự không cung cấp được chữ ký cụ K để giám định. Vì vậy, cần thừa nhận chữ ký tại Giấy cam kết chuyển nhượng năm 1996 là chữ ký của cụ K.

Về chữ ký của ông Nguyễn Văn B trong Giấy cam kết: Ông B có lời khai thừa nhận chữ ký trong Giấy cam kết là của ông nhưng cho rằng ông B ký là do say rượu (bút lục 55, 56). Tại Biên bản hòa giải ngày 23 tháng 5 năm 2008 tại Ủy ban nhân dân phường P và công văn số 251/BC-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2009 của Ủy ban nhân dân phường P thể hiện: Tại buổi hòa giải ngày 23 tháng 5 năm 2008, các bên (trong đó có ông B) đều thừa nhận đã ký giấy cam kết năm 1996, ông B chỉ khiếu nại là ông N chưa đưa hết tiền chuyển nhượng, mới chỉ đưa có 500 nghìn đồng cho cụ K và sau cũng chính ông B có ý kiến là: “ông N cứ việc đổ đất ao, trồng chuối hay làm gì tùy ông N”. Tại Kết luận giám định số 1026/C21-P5 ngày 12/5/2010 của V cũng chỉ kết luận: “Chữ ký mẫu so sánh của ông Nguyễn Văn B cách xa về mặt thời gian (14 năm) vì vậy không đủ cơ sở để giám định so sánh, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên thu thập thêm mẫu chữ ký của ông Nguyễn Văn B” chứ không khẳng định đó không phải là chữ ký của ông B.

Tại biên bản xác minh ngày 09 tháng 11 năm 2021 tại Ủy ban nhân dân phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc kết quả là đã thu thập được tài liệu là chữ ký của ông Nguyễn Văn B năm 1997 tại các Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới các thửa đất liên quan đến gia đình ông B. Đây là những chứng cứ quan trọng có giá trị chứng minh chữ ký của ông Nguyễn Văn B tại Giấy cam kết chuyển nhượng năm 1996. Tại Kết luận giám định số 425/KL-KTHS ngày 15 tháng 02 năm 2023 của V Bộ C5 đã kết luận chữ ký của ông Nguyễn Văn B trong giấy cam kết và trong mẫu so sánh là do cùng một người viết ra.

Tại các biên bản xác minh từ nguyên cán bộ thôn qua các thời kỳ và một số hộ dân xung quanh như ông Nguyễn Văn T9 (bút lục 96), ông Nguyễn Văn N2 (bút lục 95), ông Hoàng Văn Đ1 (bút lục 77) khai mọi giao dịch liên quan đến đất ao là do cụ K, anh B, cụ M1, anh B1 đứng ra thực hiện và xác nhận có biết, có nghe nói ông N mua đất của cụ K, ông B, cụ M1, ông B1 từ năm 1996.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc viết giấy cam kết chuyển nhượng đất ao là có thật, do chính bên chuyển nhượng là cụ K và ông B viết, ký xác nhận và có đủ căn cứ kết luận bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận.

[2.3] Xét kháng cáo về quan hệ tranh chấp trong vụ án:

Người kháng cáo cho rằng Bản cam kết này không phải là hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử thấy: Giấy cam kết chuyển nhượng này có đầy đủ những nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng đất có các chủ thể hai bên giao kết, có tài sản giao nhận, có số tiền giao nhận, thời gian nhận quyền chuyển nhượng sử dụng đất (đầy đủ quyền và nghĩa vụ của hai bên).

Vụ án này qua hai cấp xét xử sơ thẩm và phúc thẩm năm 2010 và tại Quyết định tái thẩm năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy 02 bản án sơ thẩm, phúc thẩm nêu trên. Ngày 03/11/2022 (BL 02), nguyên đơn ông Ngô Văn N có Đơn khởi kiện bổ sung “Yêu cầu gia đình bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ao ngày 16/01/1996 giữa nguyên đơn và cụ Nguyễn Văn K (bố đẻ của ông Nguyễn Văn B- bị đơn), trả lại cho nguyên đơn phần ao mà nguyên đơn đã mua của gia đình bị đơn”. Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/8/2023, ông N yêu cầu Tòa án công nhận giấy cam kết nhượng lại ao hồ ngày 16/01/1996 có hiệu lực pháp luật (BL 216). Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/8/2023, nguyên đơn vẫn yêu cầu gia đình bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, trả lại phần đất ao mà nguyên đơn đã mua của gia đình bị đơn. Do vậy, theo quy định tại Điều 388 của Bộ luật dân sự 2005, cần xác định đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.4] Về hình thức chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã như đơn kháng cáo và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày là đúng. Tuy nhiên, các bên đã chuyển tiền đầy đủ theo thỏa thuận, giao đất để bên nhận chuyển nhượng sử dụng; sau năm 2008, khi đang sự thực hiện việc đổ đất nên phát sinh tranh chấp. Như vậy, các bên trong hợp đồng đã thực hiện được quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng đã ký kết.

Gia đình ông B những người liên quan đều cư trú tại địa phương, đều khai rằng có việc ông B nói lại đã biết việc cụ K có nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng ao và hứa sẽ chuyển nhượng cho ông N. Quá trình nhận chuyển nhượng đất ao trên, ông N đã quản lý đất ao. Khi gia đình ông B đổ đất đã được ông N nhắc nhở và thông báo về việc ông N đã nhận quyền sử dụng đất của ông B, cụ K và ông N cũng đã báo cáo chính quyền địa phương. Như vậy, gia đình ông B đã được biết ông N đã nhận chuyển nhượng đất ao nhưng không có ý kiến gì và không đề nghị gì với chính quyền địa phương. Tại buổi hòa giải ngày 23 tháng 5 năm 2008, các bên (trong đó có ông B) đều thừa nhận đã ký giấy cam kết năm 1996, ông B chỉ khiếu nại là ông N chưa đưa hết tiền chuyển nhượng, mới chỉ

đưa có 500 nghìn đồng cho cụ K và sau cũng chính ông B có ý kiến là: “ông N cứ việc đổ đất ao, trồng chuối hay làm gì tùy ông N” (Bl 01, 35, 36).

[2.5] Trong vụ án này các đương sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất ao, nên việc Viện kiểm sát nhận định về việc bên nhận chuyển nhượng chưa xây dựng công trình kiên cố, trồng cây lâu năm, xây dựng nhà ở trên đất ...để từ đó không công nhận hợp đồng chuyển nhượng là không đúng quy định, vì đất ao chỉ phục vụ sản xuất, nuôi trồng thủy sản chứ không được xây dựng nhà, công trình cũng như trồng cây lâu năm trên đất.

[2.6] Về thời hiệu giải quyết tranh chấp: Quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, phía bị đơn, người liên quan cho rằng giấy chuyển nhượng năm 1996 đến khi khởi kiện (2008), trên 10 năm là đã hết thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp theo Điều 56 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991. Hội đồng xét xử thấy: đây là vụ án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu xác nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực và đồng thời giải quyết yêu cầu trả lại tài sản là đất đã được chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu để giải quyết vụ án, nên vụ án còn thời hiệu giải quyết. Do vậy, kháng cáo về thời hiệu giải quyết vụ án là quá thời hiệu không được chấp nhận.

[2.7] Đối với kháng cáo và quan điểm của Viện kiểm sát về việc thu thập chứng cứ là phần đất đã được san lấp là của ai, khối lượng bao nhiêu chưa được làm rõ, chưa được định giá nên chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự, Hội đồng xét xử thấy: quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự có lời khai xác nhận một phần do gia đình ông N thực hiện việc san lấp, có một phần do gia đình phía ông B. Anh H, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng gia đình ông B đổ khoảng 100m<sup>3</sup> ban đầu như ông N khai (tại BL 22) và tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng gia đình đã đổ khoảng 300m<sup>3</sup> đến 400m<sup>3</sup> đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông N khai nhận chỉ ông N đổ đất, không thừa nhận gia đình ông B và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đổ đất. Khi gia đình ông B đổ đất, ông đã có đơn đề nghị, ngăn chặn gia đình ông B không được đổ đất nhưng vẫn cố tình đổ đất. Hội đồng xét xử thấy: việc đổ đất này của đương sự là tự phát, các đương sự không được san lấp đất ao, hồ và việc lấp đất ao như vậy là cũng không được phép, không đúng quy định của pháp luật; việc đổ đất cũng sau thời điểm đã chuyển nhượng đất một thời gian dài (khoảng năm 2007 – Bl 21, 24, 26, 31...208 đến 211), trong khi đất đã chuyển nhượng từ năm 1996. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm anh H cũng như đại diện bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không xuất trình tài liệu, chứng cứ để chứng minh khối lượng, diện tích san lấp cụ thể là bao nhiêu (Bl 21,24,26, 31...). Tại cấp sơ thẩm bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu đề nghị gì liên quan đến vấn đề này (BL227 -232, biên bản phiên tòa sơ thẩm) nên Tòa án sơ thẩm không đặt ra xem xét, giải quyết xác định khối lượng đổ đất và không tiến hành định giá phần đổ đất. Như đã nêu trên,

Tòa án cấp phúc thẩm cũng thấy rằng không có căn cứ để xác định được khối lượng đất các bên đã đổ, nếu hủy án để điều tra, xác minh lại cũng không thể làm rõ được ai đổ, khối lượng bao nhiêu nên không chấp nhận kháng cáo và trình bày của các đương sự cũng như đề nghị của Viện kiểm sát.

[2.8] Về kháng cáo cho rằng ông N có chỗ viết, trình bày không đúng năm sinh, cụ thể lúc năm 1960, lúc năm 1962, Hội đồng xét xử thấy rằng: đây là do chính đương sự (ông N) khai không thống nhất. Tài liệu có trong hồ sơ, giấy khai sinh, sổ hộ khẩu ông N nộp thể hiện năm 1960; tại phiên tòa phúc thẩm cũng khẳng định ông N sinh năm năm 1960; các bản án đã giải quyết đều ghi ông N sinh năm 1960, vì vậy trong các tài liệu cần thể hiện thống nhất là ông N sinh năm 1960 như bản án sơ thẩm đã ghi là phù hợp và việc này cũng không ảnh hưởng đến nội dung vụ án.

[2.9] Về kháng cáo cho rằng đất của cụ K thì phải kiện cụ K và do cụ K chết nên phải khởi kiện các con của cụ K mới đúng, Hội đồng xét xử thấy: trong vụ án này cụ K và ông B cùng ký kết chuyển nhượng đất ao với ông N. Khi khởi kiện cụ K đã chết, ông B còn sống; ông N và ông B cùng cụ K ký hợp đồng chuyển nhượng đất; ông B còn đổ đất nên việc ông N khởi kiện ông B là có căn cứ, Tòa án thụ lý vụ án xác định ông B là bị đơn và đã đưa tất cả những người con của cụ K, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng vào tham gia tố tụng là đúng, đảm bảo quyền lợi của các đương sự, theo đúng quy định nên kháng cáo này không được chấp nhận.

[2.10] Về kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu chị Ngô Thị Mai L, (con bà T8 – chết năm 2005) vào tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử thấy: việc Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa chị L vào tham gia tố tụng vì bà T8 đã chết năm 2005 (chết trước khi tòa án thụ lý vụ án); chị L không phải là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T8, hơn nữa đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, chưa giải quyết phân chia tài sản nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị L vào tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của chị L cũng như những người khác trong vụ án nên không cần thiết phải triệu tập và đưa chị L vào tham gia tố tụng.

[2.11] Về kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc ông N yêu cầu trả lại đất là yêu cầu bao trùm, cũng là bao gồm cả việc xác định giá trị của hợp đồng chuyển nhượng, giao dịch về đất có hiệu lực hay không có hiệu lực; trong đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ông N cũng đã đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực nên Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định công nhận hợp đồng là hợp pháp, không giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện.

[2.12] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng tại thời điểm xảy ra ký kết hợp đồng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nêu, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng văn bản pháp luật tại thời điểm xét xử vụ án (không đúng tại thời điểm xảy ra ký kết hợp đồng) là không đúng. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, tuy nhiên về bản chất

vụ án không có thay đổi, Hội đồng xét xử sẽ điều chỉnh lại luật áp dụng đúng thời điểm cho phù hợp chứ không cần thiết phải hủy án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Xét thấy giấy cam kết chuyển nhượng được lập ngày 16 tháng 01 năm 1996 giữa ông Ngô Văn N và cụ Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn B (con cụ K) trên tinh thần tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội; phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác cũng như kết luận giám định về chữ ký và chữ viết của cụ K, ông B trong giấy cam kết chuyển nhượng; các bên trong hợp đồng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình; phù hợp với tinh thần của Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 về việc các bên không thực hiện đúng quy định về hình thức giao dịch nhưng đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch. Ngoài ra, điều quan trọng là năm 2020, ông Ngô Văn N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất ao mua của cụ Nguyễn Văn M1, ông Nguyễn Văn B1 tại Giấy cam kết năm 1996 (cùng thửa 205 và cùng tính chất, đặc điểm pháp lý với diện tích đất ao ông Ngô Văn N đang tranh chấp với gia đình ông Nguyễn Văn B). Việc cấp giấy chứng nhận nêu trên đảm bảo theo đúng trình tự quy định của pháp luật (B1 222). Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn N như bản án sơ thẩm đã quyết định là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đang tranh chấp có tổng diện tích là 298m<sup>2</sup> trong đó diện tích đã đổ đất san lấp là 212.0m<sup>2</sup> và diện tích ao còn lại là 86m<sup>2</sup>. Trong quá trình giải quyết các đương sự đều thống nhất diện tích thực tế đã đo đạc chính là phần ao mà cụ K, ông B đã chuyển nhượng theo giấy cam kết ngày 16 tháng 01 năm 1996, việc trong giấy cam kết thể hiện 1 sào= 360m<sup>2</sup> là do các bên sử dụng theo quy đổi địa phương ngày đó. Nay các bên thống nhất diện tích đất theo giấy cam kết chính là diện tích thực tế đã được đo đạc.

Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng năm 1996 là hợp pháp và có hiệu lực; yêu cầu gia đình bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải trả lại phần đất này là có căn cứ. Bản án sơ thẩm đã quyết định là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Tiến T2, chị Nguyễn Thị T3, ông Anh Đình T4, bà Anh Thị D, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn S là ông Lương Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H. Một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nêu tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử cần chấp nhận; một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn N tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu của nguyên đơn ông Ngô Văn N được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Ngô Văn N 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 001937 ngày 10 tháng 11 năm 2009 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phúc Yên (Nay là thành phố P). Đối với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (lần 1) ông N đã nộp 200.000đ, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét quyết định là thiếu sót vì bản án sơ thẩm và phúc thẩm (lần 1) đã bị hủy bởi Quyết định tái thẩm số 82/2022/DS-TT ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nên tạm ứng án phí này cần phải được giải quyết. Do vậy, cấp phúc thẩm sẽ xem xét để quyết định trả lại ông N trong bản án này, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Tiến T2, chị Nguyễn Thị T3, ông Anh Đình T4, bà Anh Thị D, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn S (qua người đại diện theo ủy quyền) không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm: xác nhận đã nộp đủ 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0003751 ngày 16/10/2023 (do ông Lương Văn C nộp thay).

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị, hết thời hạn kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên.

Căn cứ: Điều 121, Điều 122, Điều 388, Điều 404, Điều 405; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003; các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn N.

Công nhận hợp đồng (Giấy cam kết ngày 16 tháng 01 năm 1996) chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thửa đất số 205, tờ bản đồ 28, khu E X, P, thị xã P (nay là tổ dân phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc) diện tích 298m<sup>2</sup> giữa ông Ngô Văn N và cụ Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn B là hợp pháp và có hiệu lực.



Ông Ngô Văn N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật (có sơ đồ kèm theo).

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Tiến T2, chị Nguyễn Thị T3 (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn B) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Tiến T2, chị Nguyễn Thị T3, ông Anh Đình T4, bà Anh Thị D, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0003751 ngày 16/10/2023 (do ông Lương Văn C nộp thay) tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phúc Yên.

Ông Ngô Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Trả lại cho ông Ngô Văn N 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 001937 ngày 10 tháng 11 năm 2009 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phúc Yên (nay là thành phố P) và trả lại cho ông Ngô Văn N 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2010/001755 ngày 15 tháng 11 năm 2010 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phúc Yên (nay là thành phố P).

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

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị, hết thời hạn kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Phúc Yên;
- VKSND thành phố Phúc Yên;
- Chi cục T.H.A DS thành phố Phúc Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Văn Mạnh**