

BIẾT BIẾT TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH PHÚC **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2024/DS-PT
Ngày 13 tháng 6 năm 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 Nguyễn Duy Sơn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huy Cận và ông Nguyễn Vĩnh Thành.

Thư ký phiên tòa: Ông Nông Xuân Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Phúc.

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

Ngày 13 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: 14/2024/DS-PT ngày 29 tháng
02 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm
2023 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2024/QĐ-DS ngày 01 tháng 4
năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Cụ Trần Thị B, sinh năm 1931; địa chỉ: Tổ dân phố V, thị
trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ B: Ông Lê Văn D - Trợ
giúp viên pháp lý - Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Vĩnh Phúc, (có
mặt).

- ***Bị đơn:*** Ông Trần Văn H, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm
1963; cùng địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng
mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L: Ông Phạm Tiến T, sinh
năm 1991; địa chỉ: Số A, đường N, phường L, thành phố V1, tỉnh Vĩnh Phúc
(theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2022), (có mặt).

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

+ Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

+ Văn phòng công chứng L1; địa chỉ: Thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn C - Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị P - Chức vụ: Công chứng viên hợp danh tại Văn phòng công chứng L1 (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn tất T2, sinh năm 1982 và bà Thái Thị H1, sinh năm 1983; đều ở địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà H1: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (theo văn bản ủy quyền ngày 07/4/2023), (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Trần Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn cụ Trần Thị B và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho cụ B là ông Lê Văn D thống nhất trình bày:

Cụ B là chủ sử dụng của thửa đất số 530b, tờ bản đồ số 10, diện tích 300m² tại xã B1 (nay là thị trấn B1), huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguồn gốc đất là do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất vào năm 1989. Năm 2004, cụ được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số X527654, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01170 ngày 20/5/2004 đứng tên hộ Trần Thị B.

Năm 2011, cụ B chuyển nhượng 150m² cho ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị H3 đến ngày 22/11/2011, ông H2 đã được cấp GCN đối với 150m² này. Ngày 25/9/2011, cụ B chuyển nhượng 75m² cho ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Nguyễn Thị T1 với giá 400.000.000 đồng, đã lập giấy mua bán, cụ B đã làm đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư cho vợ chồng ông K, bà T1 được UBND xã B1 xác nhận ngày 29/9/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông K, bà T1 đã xây dựng nhà ở 02 tầng 01 tum kiên cố. Do có quan hệ họ hàng nên việc chuyển nhượng giữa cụ B với vợ chồng ông bà K T1 chưa làm thủ tục sang tên quyền dụng đất, GCN vẫn đứng tên cụ là Trần Thị B. Tuy nhiên, cụ B khẳng định cụ đã chuyển nhượng 75m² cho ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Nguyễn Thị T1. Hiện tại, cụ B chỉ còn lại diện tích là 75m².

Năm 2021, cụ B mắc bệnh loạn thần tuổi già và phải điều trị tại Bệnh viện tâm thần Vĩnh Phúc. Trong khoảng thời gian điều trị tại bệnh viện thì bà Nguyễn Thị L (vợ ông H) có đến chăm sóc cụ ít ngày, sau đó bà L làm thủ tục đưa cụ ra viện và đưa cụ về nhà bà L, ông H ở. Trong thời gian ở nhà ông bà H L thì ông bà H L đã lấy chứng minh nhân dân và GCN của cụ B, đồng thời mời nhân viên

Văn phòng công chứng L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B và vợ chồng ông H, bà L vào ngày 19/11/2021. Thực tế, thời điểm đó cụ B không được minh mẫn, việc chuyển nhượng đó không thể hiện ý chí của cụ B mà do nhân viên Văn phòng công chứng cầm tay cụ B điền chỉ vào hợp đồng. Cụ B không được Văn phòng công chứng L1 giao cho bản Hợp đồng nào. Đến khoảng tháng 01/2022, khi sức khỏe ổn định, cụ B có đến Văn phòng Công chứng L1 đề hỏi thì được văn phòng công chứng thông báo là cụ B đã chuyển nhượng 150m² đất cho vợ chồng ông bà H L, trong đó có cả 75m² đất mà cụ đã chuyển nhượng từ năm 2011 cho vợ chồng ông bà K T1. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ B ký với ông bà H L còn có ông Trần Văn C1 cùng địa chỉ tổ dân phố V, thị trấn B1 làm chứng, trước đó ông C1 cũng đã ký làm chứng việc cụ chuyển nhượng 75m² đất cho vợ chồng ông bà K T1. Cụ B cũng không nhận được bất kỳ khoản tiền nào của ông H, bà L từ việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì cụ B cũng như địa phương chưa giao đất cho ông H, bà L. Trên diện tích đất của cụ B, ngoài ngôi nhà cụ xây dựng trước đó và ngôi nhà của ông bà K T1 xây dựng năm 2012 thì ông H, bà L chưa xây dựng công trình nào trên đất. Quá trình khởi kiện cụ B đề nghị Tòa án nhân dân huyện B hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2021 tại Văn phòng công chứng L1 giữa cụ B với ông Trần Văn H, vợ là Nguyễn Thị L là vô hiệu do bị lừa dối, không thể hiện đúng ý chí của cụ B. Nay cụ B đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2021 tại Văn phòng công chứng L1 giữa cụ B với ông H, bà L vô hiệu; Cụ B không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì cụ B không được nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông H, bà L; Cụ B đề nghị ông H, bà L trả lại GCN cho cụ.

Cụ xác định năm 2011 khi chuyển nhượng 75m² đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1, cụ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, đã bàn giao đất và vợ chồng ông K, bà T1 đã xây dựng nhà ở kiên cố 02 tầng 01 tum, sử dụng đất ổn định từ đó đến nay, không ai có ý kiến gì, giữa các bên không xảy ra tranh chấp gì. Cụ đề nghị Tòa án nhân dân huyện B công nhận giao dịch chuyển nhượng đất thổ cư giữa cụ với ông bà K T1 lập ngày 25/9/2011 là hợp pháp. Các yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị B đã được Tòa án nhân dân huyện B thụ lý giải quyết, tiến hành hòa giải và đưa ra xét xử. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Trần Văn H kháng cáo, tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Tiến T trình bày:

Giữa ông H và cụ B có mối quan hệ họ hàng nội tộc (cụ B và bố của ông H là hai anh em ruột, ông H gọi cụ B là cô), do cụ B không có chồng, không có con nên vợ chồng ông bà H L chăm sóc, trông nom cụ B trong cuộc sống cũng như lúc ốm đau, bệnh tật. Các bản tự khai ông bà H L trình bày, trong nhiều năm vợ chồng ông bà đã bỏ ra số tiền hơn 150.000.000 đồng để các chi phí của cụ B. Tại phiên tòa ngày 29/11/2023, ông H trình bày, vợ chồng ông chăm sóc cụ B khoảng 02 tháng. Sau khi xem xét các khoản chi phí và công sức của vợ chồng ông H, bà L đối với cụ B thì cụ B đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông H bà L quyền sử dụng đất mà cụ B đang đứng tên trên GCN. Cụ B đã

làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông H bà L quyền sử dụng đất theo GCN do UBND huyện B cấp ngày 20/5/2004, mang tên chủ sử dụng hộ Trần Thị B; thửa số 530b, tờ bản đồ số 10, diện tích 150m² với mục đích sử dụng là đất ở. Giá chuyển nhượng hai bên thống nhất đề số tiền là 150.000.000 đồng là số tiền ông H, bà L đã bỏ ra để lo chi phí, chăm sóc cụ B.

Tại phiên tòa ngày 29/11/2023, ông H khẳng định, việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và cụ B được lập tại Văn phòng công chứng L1 ở thị trấn H ngày 19/11/2021, không có việc lập tại nhà như cụ B trình bày, ông H khẳng định hợp đồng đã được công chứng, việc chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện, công khai, minh bạch và đúng quy định của pháp luật. Khi ký hợp đồng cụ B hoàn toàn minh mẫn, tinh táo và tự nguyện ký kết hợp đồng, xác nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng còn được ông Trần Văn C1 chứng kiến thể hiện khi ký kết hợp đồng hoàn toàn đúng ý chí, nguyện vọng của cụ B.

Nay cụ B khởi kiện ông H, bà L yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2021 tại Văn phòng công chứng L1 vô hiệu, quan điểm của ông H, bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì ông H, bà L cũng không đồng ý với yêu cầu độc lập và giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu trả lại GCN đứng tên cụ B. Quá trình làm hợp đồng chuyển nhượng cụ B đã giao GCN cho ông H. Nay vợ chồng ông H, bà L vẫn đang giữ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên, nên bị đơn không đồng ý trả lại GCN cho cụ B.

Tại phiên tòa ngày 29/11/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày trường hợp xác định hợp đồng vô hiệu thì đề nghị xác định lỗi của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên không trình bày cụ thể yêu cầu và không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông bà là cháu của cụ B (mẹ ông K là em gái của cụ B). Ngày 25/9/2011, ông bà có nhận chuyển nhượng của cụ B 75m² đất ở thửa số 530b, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc. Việc chuyển nhượng giữa ông bà và cụ B có người làm chứng, được lập bằng văn bản là Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư lập cùng ngày 25/9/2011, đơn này đã được UBND xã B1 xác nhận ngày 29/9/2011. Khi chuyển nhượng, cụ B đã giao đất cho ông bà và ông bà đã giao trực tiếp tiền mặt cho cụ là 400.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông bà đã làm thủ tục cấp GCN nhưng sau đó cán bộ xã B1 làm thất lạc. Đến năm 2012, ông bà đã xây dựng nhà kiên cố 02 tầng 01 tum trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Khi xây nhà, ông bà được chính quyền địa phương đến giao mốc giới, ông bà sử dụng thửa đất này ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, không ai có ý kiến gì, không tranh chấp với ai. Sau này do tin tưởng và ông bà là cháu của cụ

B nên chưa làm thủ tục sang tên đất. Sau khi xây dựng xong nhà, ông bà đã cho em trai ruột ông K là ông Nguyễn tất T2 và em dâu là bà Thái Thị H1 ở nhờ trên ngôi nhà đó, việc cho ở nhờ không có giấy tờ gì. Ông bà khẳng định toàn bộ tiền mua đất và xây dựng ngôi nhà này là của vợ chồng ông bà, không ai có đóng góp công sức gì.

Nay cụ B khởi kiện ông H, bà L đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2021 tại Văn phòng công chứng L1 giữa cụ B và với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L vô hiệu; cụ B không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông H, bà L trả lại GCN cho cụ; đồng thời cụ B đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng đất thổ cư giữa cụ với vợ chồng ông bà lập ngày 25/9/2011 là có hiệu lực. Quan điểm của ông bà là: Ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ B; Đồng thời ông bà cũng có yêu cầu độc lập trong vụ án: Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2021 tại Văn phòng công chứng L1 tỉnh Vĩnh Phúc giữa cụ Trần Thị B với ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị L vô hiệu; đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng đất thổ cư giữa cụ B với vợ chồng ông bà lập ngày 25/9/2011 là có hiệu lực để ông bà có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền được cấp GCN theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn tất T2 và bà Thái Thị H1 thống nhất trình bày:

Ông bà là em trai và em dâu của ông bà K T1. Do vợ chồng ông K, bà T1 có ngôi nhà 02 tầng 01 tum ở TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc chưa sử dụng đến nên từ năm 2012 vợ chồng ông bà ra ở nhờ, việc ở nhờ không có văn bản giấy tờ gì, ông bà khẳng định nhà là do vợ chồng ông K, bà T1 xây dựng. Vợ chồng ông không có đóng góp gì, nếu ông bà K T1 có nhu cầu sử dụng thì vợ chồng ông bà sẽ trả ngay và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L1 do bà Lê Thị P trình bày:

Ngày 19/11/2021, vợ chồng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L có gửi hồ sơ đề nghị Văn phòng công chứng L1 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Trần Thị B với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L. Tại Văn phòng công chứng L1, ông H, bà L đã cung cấp những giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do cụ B sức khỏe yếu, không ra văn phòng Công chứng L1 được. Sau khi kiểm tra hồ sơ thấy đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng đã tiến hành dự thảo hợp đồng và về tại nhà ông Trần Văn H để lấy chữ ký của những người yêu cầu công chứng, thời điểm này cụ Trần Thị B đang ở tại nhà ông H, bà L. Tại nhà ông bà H L, các bên đã xuất trình toàn bộ giấy tờ bản gốc. Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu bản chính theo đúng trình tự, thủ tục công chứng. Công chứng viên căn cứ vào hồ sơ pháp lý của thửa đất và trao đổi với khách hàng để thực hiện công chứng. Công chứng viên nói rõ về phần 150m² mà cụ B yêu cầu thực hiện giao dịch, cụ B hiểu rõ quyền của mình đối với thửa đất 150m² và không có ý kiến gì. Do hồ sơ pháp lý đã đầy đủ nên Công chứng viên không xác minh, không kiểm tra hiện trạng thửa đất cũng như không hỏi cụ B về quá trình sử dụng đất của cụ B trên thửa đất đó có phát sinh giao dịch nào khác không.

Thời điểm các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ Trần Thị B sức khỏe yếu, tay run không viết được nên các bên có mời người làm chứng là ông Trần Văn C1 để làm chứng. Tại thời điểm ký công chứng cụ B minh mẫn, sáng suốt và các bên đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng. Đối với người làm chứng, sau khi xem xét, Công chứng viên thấy ông C1 có đủ điều kiện là người làm chứng. Công chứng viên không hỏi thêm gì về việc ông C1 có làm chứng đối với giao dịch nào trước đó liên quan đến thửa đất 150m² này không. Khi các bên tham gia giao dịch đã hoàn toàn nhất trí với nội dung hợp đồng công chứng thì bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và người làm chứng đã điem chỉ và ký đầy đủ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Tài liệu do UBND thị trấn B1 cung cấp thể hiện:

Tại biên bản xác minh ngày 22/6/2023, UBND thị trấn cung cấp: Căn cứ bản đồ 299 can vẽ từ năm 1995 và sổ mục kê năm 1998 còn lưu giữ tại UBND thị trấn B1, huyện B thì hộ Trần Thị B được quyền sử dụng 300m² đất ở tại thửa số 530b, tờ bản đồ 10 tại thị trấn B1. Ngày 20/5/2004 hộ Trần Thị B được UBND huyện B cấp GCN. Năm 2011, cụ B chuyển nhượng 150m² cho ông Nguyễn Văn H2 (vợ là H3) ở TDP V, thị trấn B1 và ông H2, bà H3 đã được cấp GCN. Cụ B còn lại 150m² đất ở trong GCN. Ngày 25/9/2011, cụ B chuyển nhượng tiếp 75m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T1. Việc chuyển nhượng này đã được lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã B1. Sau khi chuyển nhượng đất từ cụ B thì vợ chồng ông K, bà T1 đã xây dựng nhà 02 tầng kiên cố từ năm 2012 và ở từ đó đến nay không có tranh chấp với ai. Kể từ khi ông bà K T1 nhận chuyển nhượng 75m² đất ở từ cụ B, ông bà K T1 đã liên hệ với UBND xã B1 để làm thủ tục sang tên cấp GCN, tuy nhiên do ông bà K T1 cung cấp tài liệu thiếu nên chưa làm được thủ tục sang tên đất ở từ cụ B sang ông bà K T1 được. Do vậy, trong GCN của cụ B hiện tại vẫn còn 150m² đất ở. Nay cụ B khởi kiện, quan điểm của UBND như sau: Việc cụ B và vợ chồng ông bà H L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất địa phương không biết; còn việc cụ B và vợ chồng ông bà K T1 chuyển nhượng đất cho nhau đã được xác nhận tại UBND xã B1 ngày 29/9/2011, nội dung hai bên chuyển nhượng 75m² đất ở là có thật, đề nghị Tòa án chấp nhận Đơn chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 25/9/2011 được UBND xã B1 xác nhận ngày 29/9/2011. Theo kết quả thẩm định tại chỗ thì phần đất khi thẩm định có diện tích nhiều hơn diện tích đất được cấp còn lại trong GCN ở thửa số 530b, tờ bản đồ 10 ở TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên hộ Trần Thị B là do quá trình sử dụng đất cụ B và ông bà K T1 lấn ra mương nước do địa phương quản lý. Cụ thể diện tích còn lại trong GCN ở thửa số 530b, tờ bản đồ 10 ở TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên hộ Trần Thị B là 150m²; đo đạc thực tế là 194,0m², tăng 44m², trong đó nhà cụ B lấn 14,5m², nhà ông bà K T1 lấn 29,5m². Trên diện tích đất lấn này cụ B và vợ chồng ông bà K T1 đã xây dựng công trình như: lát gạch, xây tường bao loan, lợp mái tôn... Diện tích đất lấn chiếm này từ trước đến nay chưa lần nào cơ quan có thẩm quyền ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Từ khi cụ B được cấp GCN đến nay và từ khi cụ B và ông bà K T1 xây dựng nhà cùng công trình trên đất cụ B và ông bà K T1 đã sử dụng ổn định, không tranh chấp với các hộ liền kề, phù hợp với quy hoạch của địa phương. Phần diện tích đất tăng so với GCN vẫn nằm trong khuôn viên thửa đất hiện nay cụ B và ông bà K T1 quản lý, sử dụng và đã có bờ tường nhà,

bờ tường rào ngăn cách với các hộ liền kề. Quan điểm của địa phương đối với phần đất tăng so với diện tích còn lại trong GCN ở thửa số 530b, tờ bản đồ 10 ở TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên hộ Trần Thị B là: Đề nghị Tòa án chỉ công nhận đối với phần diện tích đất đã được Nhà nước công nhận cho cụ B hiện còn là 150m², đối với phần đất tăng do chưa có quy hoạch cụ thể nên địa phương chưa có yêu cầu gì. Sau này địa phương sẽ làm việc với cụ B và ông bà K T1 sau, hiện tại địa phương không có đề nghị gì và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến phần đất lấn ra mương của cụ B và ông bà K T1.

Người làm chứng ông Trần Văn C1 quá trình giải quyết vụ án ông trình bày: Ông là cháu ruột của cụ B (mẹ ông và cụ B là hai chị em ruột). Ông thừa nhận ngày 25/9/2011, ông có ký với tư cách là người làm chứng vào đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư giữa cụ B với vợ chồng ông bà K T1 để chứng kiến việc cụ B chuyển nhượng cho ông bà K T1 75m² đất ở thửa số 530b, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: TDP V, thị trấn B1, huyện B. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà K T1 đã xây dựng ngôi nhà 02 tầng 01 tum kiên cố. Ông được biết, cụ B muốn tách 75m² đất cho ông bà K T1 theo giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 25/9/2011 giữa cụ B với vợ chồng ông bà K T1 nhưng chưa thực hiện được.

Đến khoảng tháng 11/2021, khi đó cụ B mới ở viện về và cụ có nhu cầu chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L 150m². Nếu sau này, ông bà K T1 có nhu cầu tách 75m² đất trong số 150m² đất cụ B chuyển nhượng cho ông H, bà L thì sẽ trả lại cho ông bà K T1, còn lại 75m² sẽ sang tên cho ông H, bà L. Vì vậy, giữa cụ B và ông bà H L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021 do Văn phòng công chứng L1 lập và ông đã ký với tư cách là người làm chứng. Do ông bận công việc nên không đến Tòa án làm việc và tham gia phiên tòa được, nên ông đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt ông.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H2 quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông đến làm việc, ông H2 có đến Tòa án, sau đó bỏ về nên không có lời khai.

Bà Dương Thị L1 và ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Thời điểm năm 2010 đến năm 2015 bà L1 là Chủ tịch UBND xã B1; từ năm 2009 đến năm 2014, còn ông T3 là trưởng thôn V. Ông T3, bà L1 khẳng định việc cụ B với vợ chồng ông bà K T1 lập đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư ngày 25/9/2011 là có thật và việc chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Ông bà thừa nhận có ký xác nhận vào đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư ngày 25/9/2011 giữa cụ B với vợ chồng ông bà K T1, việc xác nhận là đúng quy định. Nay cụ B khởi kiện ông H, bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2021 tại Văn phòng công chứng L1 tỉnh Vĩnh Phúc giữa bên chuyển nhượng là cụ Trần Thị B với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông bà đề nghị Tòa án công nhận đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư ngày 25/9/2011 giữa cụ B với vợ chồng ông bà K T1 là hợp pháp.

Ông Nguyễn Phan T4 trình bày: Thời điểm năm 2011 - 2012, ông làm cán bộ địa chính xã B1 (nay là thị trấn B1), ông có nhận được đề nghị tách đất của cụ Trần Thị B cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 có cùng hộ khẩu ở: TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc nhưng do làm thất lạc hồ sơ của cụ B và ông K. Một thời gian sau ông chuyển công tác khác và không được tiếp nhận hồ sơ xin cấp GCN cho các hộ gia đình ở địa phương. Do vậy, từ đó đến nay chưa làm được thủ tục tách đất cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 được.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B quyết định:

Căn cứ các Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021 giữa cụ Trần Thị B với ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị L trả lại cho cụ Trần Thị B 01 GCN mang tên hộ Trần Thị B, số X 527654, số vào sổ cấp GCN số 01170 QSDD/879/QĐ-UB ngày 01/11/2002 do UBND huyện B cấp ngày 20/5/2004.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2011 giữa cụ Trần Thị B với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 là hợp pháp.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng đất thổ cư ngày 25/9/2011 giữa bên chuyển nhượng cụ Trần Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 đối với 75m² đất ở thửa số 530b, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc là hợp pháp.

Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 được quyền quản lý, sử dụng 75m² đất ở tại thửa số 530b, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (có sơ đồ kèm theo) theo GCN số vào sổ cấp GCN số 01170 QSDD/879/QĐ-UB ngày 01/11/2002 do UBND huyện B cấp ngày 20/5/2004 mang tên hộ Trần Thị B.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/12/2023 ông Trần Văn H có đơn kháng cáo nội dung không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị B và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm người được ông Trần Văn H ủy quyền ngoài việc đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ B còn bổ sung yêu cầu kháng cáo là đề nghị hủy Bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn H trong thời hạn luật định, đơn hợp lệ được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2]. Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập các đương sự đến tham dự phiên tòa và các đương sự đã nhận được văn bản của Tòa án hợp lệ. Tuy nhiên một số đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, do vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp quy định của pháp luật.

- Về việc xác định người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đưa UBND thị trấn B1, huyện B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, xét thấy UBND thị trấn B1, huyện B là cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật không liên quan gì đến việc Tòa án giải quyết tranh chấp giữa cụ Trần Thị B với vợ chồng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L. Do vậy Tòa án cấp phúc thẩm không xác định và đưa UBND thị trấn B1, huyện B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định của pháp luật.

- Về việc thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 là đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng đất thổ cư ngày 25/9/2011 giữa bên chuyển nhượng cụ Trần Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 đối với 75 m², đất thửa đất số 530b, tờ bản đồ số 10 địa chỉ: TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc có hiệu lực pháp luật là không đúng quy định của pháp luật. Vì: Yêu cầu độc lập của ông K, bà T1 đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nội dung "*Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T1 ngày 25/9/2011 là có hiệu lực*" theo yêu cầu của cụ Trần Thị B là nguyên đơn. Do vậy, yêu cầu độc lập của ông K, bà T1 và yêu cầu của khởi kiện cụ B là chung một sự việc. Tuy nhiên, vi phạm này của Tòa án cấp sơ thẩm không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên yêu cầu cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm, tránh sai sót tương tự. Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông

Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Trần Thị B khởi kiện đối với bị đơn là ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L có địa chỉ thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc để yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021 giữa nguyên đơn Trần Thị B với bị đơn Trần Văn H, Nguyễn Thị L đối với thửa đất có địa chỉ tại TDP V, thị trấn B1, huyện B được công chứng tại văn phòng công chứng L1 là vô hiệu; đồng thời nguyên đơn Trần Thị B đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T1 ngày 25/9/2011 đối với thửa đất đang tranh chấp có hiệu lực pháp luật.

Do vậy, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng về thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[4]. Xét về kháng cáo của ông Trần Văn H; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[4.1]. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021 tại Văn phòng công chứng L1 giữa cụ Trần Thị B với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L, thấy rằng:

Ngày 19/11/2021, cụ Trần Thị B với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó cụ B chuyển nhượng cho ông H, bà L thửa đất số 530b, tờ bản đồ số 10, diện tích 150m² với mục đích sử dụng là đất ở; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng số tiền 150.000.000 đồng, đây là số tiền ông H, bà L đã bỏ ra để chi phí, chăm sóc cụ B; Hợp đồng có người làm chứng là ông Trần Văn C1.

Quá trình giải quyết vụ án, cụ B trình bày tại thời điểm ký hợp đồng cụ B đang bị ốm, không minh mẫn, tinh táo vì ngày 19/9/2021 cụ nằm viện. Sau đó, đến ngày 30/9/2021, cụ được ông H, bà L đón về nhà (xin xuất viện sớm) và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó cụ không nhận thức được việc ký kết hợp đồng. Mặt khác, ngày 24/8/2023, đại diện Bệnh viện tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc xác nhận theo phác đồ điều trị thì thời gian điều trị bệnh của cụ B ít nhất là 25 ngày nhưng cụ chưa điều trị đủ 25 ngày thì gia đình (bà L) xin về, biểu hiện của cụ ít ngủ, trí nhớ giảm, hay quên, có thể kèm theo loạn thần. Hiện nay, cụ xác định tinh thần minh mẫn tinh táo và cho rằng việc cụ ký vào hợp đồng công chứng ngày 19/11/2021 chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B với ông bà H L là không tự nguyện, không có việc cụ B được nhận số tiền

150.000.000 đồng theo như hợp đồng, cụ B không đồng ý chuyển quyền sử dụng 150m² đất cho ông bà H L.

Ngoài ra, khi xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định, trên diện tích đất 150m² cụ B ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà H L có 02 ngôi nhà kiên cố và các công trình trên đất (cụ thể: 01 ngôi nhà 01 tầng 01 tum do cụ B xây dựng năm 2011 và 01 ngôi nhà 2 tầng 01 tum do vợ chồng ông bà K T1 xây dựng năm 2012 cùng các trình phụ gắn liền với 02 ngôi nhà trên). Tất cả những công trình trên đất này không được đề cập trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021. Bản thân ông C1 là người làm chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2021 cũng khẳng định: “Khoảng tháng 11, khi đó cụ B mới ở viện về và có nhu cầu chuyển nhượng đất cho ông H, bà L 150m². Nếu sau này ông K, bà T1 muốn lấy lại (tách bìa đỏ) thì sẽ trả lại cho ông bà K T1 75m²”. Như vậy, người làm chứng đã biết rõ trong tổng diện tích đất còn lại trong GCN của cụ B mặc dù có ghi là 150m², nhưng cụ B đã chuyển nhượng 75m² cho ông bà K T1. Hiện tại, cụ B chỉ còn lại diện tích là 75m² đất. Mặt khác, cụ B cho rằng thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2021 lúc này cụ B sức khỏe yếu, không minh mẫn thì ông H, bà L mời Công chứng viên đến nhà và cầm tay cụ B điểm chỉ vào hợp đồng phù hợp nội dung do văn phòng công chứng cung cấp là tại nhà cụ B lúc này cụ B sức khỏe yếu, tay run không viết được nên để cụ B điểm chỉ. Lời khai của văn phòng công chứng có nội dung do hồ sơ pháp lý đầy đủ nên Công chứng viên không xác minh, không kiểm tra hiện trạng thửa đất cũng như hỏi cụ B về quá trình sử dụng đất của cụ B xem có phát sinh giao dịch nào khác không. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ B cũng như chính quyền địa phương chưa giao đất cho ông H, bà L và ông H, bà L chưa xây dựng bất cứ công trình gì trên đất. Từ khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021 đến nay, ông H, bà L vẫn không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Qua xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 26/10/2023 thể hiện: Từ sau ngày 23/11/2011 và từ ngày 19/11/2021 đến nay, Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chưa đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức nào nhận chuyển nhượng từ cụ Trần Thị B. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định bên chuyển nhượng cụ B với bên nhận chuyển nhượng ông H, bà L không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên việc chuyển nhượng chưa có hiệu lực.

Quá trình giải quyết vụ án, cụ Trần Thị B xác định không nhận được bất kỳ khoản tiền nào của ông H, bà L từ việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời trình bày của cụ B phù hợp với việc ông H, bà L cũng thừa nhận cụ B là người già neo đơn ở một mình, không có chồng, không có con nên vợ chồng ông bà H L chăm sóc và trông nom cụ B trong cuộc sống, đã bỏ ra số tiền hơn 150.000.000 đồng để lo cho cuộc sống và các chi phí của cụ B. Giá chuyển nhượng hai bên thống nhất để số tiền 150.000.000 đồng là số tiền ông H, bà L đã bỏ ra để chi phí, chăm sóc bà B, trước và sau khi ký hợp đồng vợ chồng ông H, bà L không trả tiền cho cụ B. Như vậy, thực chất cụ B không nhận được bất cứ

khoản tiền nào từ ông H, bà L là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó có căn cứ xác định việc hai bên không thỏa thuận việc chuyển nhượng đất cho nhau; còn việc ông H, bà L cho rằng bỏ số tiền 150.000.000 đồng để chăm sóc cho cụ B là giao dịch dân sự khác, không liên quan đến việc chuyển nhượng đất này. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo như sau: “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan. Do vậy, có đủ căn cứ xác định giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021 giữa cụ Trần Thị B với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án xác định ngày 25/9/2011, cụ B đã có giao dịch chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 530b, tờ bản đồ số 10 tại xã B1, huyện B với diện tích 75m² cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T1. Giao dịch dân sự này có trước và đã phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên (đã thanh toán tiền, giao đất, xây dựng nhà ở kiên cố, không có tranh chấp gì từ năm 2011 đến nay) nên việc cụ B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 150m² đất (trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông K, bà T1) là định đoạt vượt quá quyền đối với phần tài sản do cụ B sở hữu, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà K T1.

Từ các căn cứ trên có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2021 tại Văn phòng công chứng L1 giữa cụ Trần Thị B với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu. Do vậy yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cụ B không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả vô hiệu, vì thực tế cụ B không được nhận số tiền 150.000.000 đồng từ ông H, bà L; còn ông H, bà L trong quá trình giải quyết vụ án không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là phù hợp quy định của pháp luật.

[4.2]. Về nội dung công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị B với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T1 ngày 25/9/2011 là có hiệu lực thấy rằng:

Ngày 25/9/2011 vợ chồng ông K, bà T1 ký hợp đồng với cụ B có nội dung thỏa thuận là cụ Trần Thị B chuyển nhượng cho ông K, bà T1 75m² đất tại thửa đất số 530b, tờ bản đồ 10, địa chỉ: TDP V, thị trấn B1, huyện B với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Hai bên đã lập giấy chuyển nhượng đất (Hợp đồng thể hiện ngày tháng năm, diện tích, số ô, số thửa cũng như thông tin cụ thể bên mua, bên bán, giá tiền nhận chuyển nhượng).

Về đối tượng của giao dịch dân sự là quyền sử dụng 75m² đất ở tại thửa đất số 530b, tờ bản đồ 10 địa chỉ: TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc

được UBND huyện B cấp GCN đứng tên hộ Trần Thị B. Qua đo đạc thực tế diện tích đất là 104,5m² (trong đó phần diện tích nằm trong GCN là 75m² và phần diện tích lấn ra ruộng là 29,5m²). Phần diện tích đất ông K, bà T1 nhận chuyển nhượng từ cụ B đã được phân định ranh giới rõ ràng với các hộ liền kề, có chiều cạnh cụ thể; diện tích đất tăng thêm được địa phương xác định do lấn ra ruộng đất của UBND thị trấn quản lý, không có lấn chiếm, tranh chấp với các hộ liền kề, đối với phần đất lấn chiếm địa phương chưa có nhu cầu sử dụng, khi nào có nhu cầu sử dụng sẽ yêu cầu ông K, bà T1 trả lại. Trên đất ông K, bà T1 đã xây dựng công trình kiên cố nhà 2 tầng 1 tum và công trình phụ từ năm 2012. Cụ B (bên chuyển nhượng) với ông K, bà T1 (bên nhận chuyển nhượng) không có tranh chấp gì với nhau và đều có quan điểm là yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2011 là hợp pháp.

Về nguồn gốc đất: Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định thửa đất trên là của cụ B có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền vào năm 1989 và đã được cấp GCN vào năm 2004. Như vậy có thể xác định thửa đất số 530b, tờ bản đồ 10, diện tích còn lại là 150m² (theo GCN), địa chỉ: TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc là tài sản của cụ B. Do vậy, cụ B có quyền chuyển nhượng cho ông K, bà T1 theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Xét về hình thức của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2011 thấy rằng: Giữa cụ B với ông K, bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau bằng giấy viết tay, không qua công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Căn cứ vào mục 2.3 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện theo quy định nhưng bên chuyển nhượng không phản đối và không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện và Tòa án công nhận hợp đồng. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: ... *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực”*...

Căn cứ vào quy định trên và thực tế ông K, bà T1 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho cụ B là 400.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận. Cụ B là người chuyển nhượng và ông K, bà T1 là người nhận chuyển nhượng đều thừa nhận chữ ký, chữ viết trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của các bên, việc trả tiền đã được thực hiện, có người làm chứng là ông C1 cũng xác nhận có việc mua bán là có thật; Ngoài ra, cụ B đã bàn giao đất cho ông K, bà T1 và ông bà K T1 đã xây dựng công trình kiên cố, ở trên thửa đất từ năm 2012

cho đến nay, cụ B cũng không có ý kiến gì. Bởi vậy yêu cầu của cụ B và ông bà K T1 về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2011 giữa cụ B và ông K, bà T1 là có căn cứ chấp nhận.

Quá trình giao kết, thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất thổ cư giữa cụ B với ông bà K T1 thấy rằng: Hai bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng được thể hiện trong Giấy chuyển nhượng đất thổ cư cùng ngày 25/9/2011. Bên chuyển nhượng đã thực hiện việc giao đất cho ông bà K T1 sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà K T1 đã xây dựng ngôi nhà 02 tầng 01 tum kiên cố cùng các công trình phụ trên đất từ năm 2012. Điều này cũng phù hợp với trình bày của người làm chứng là ông Trần Văn C1. Cụ B biết rõ việc ông bà K T1 xây nhà và công trình trên đất từ năm 2012, cụ B xác nhận đã nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng, thời điểm ông bà K T1 xây nhà cụ B không ngăn cản, không gửi đơn đề nghị giải quyết gì đối với diện tích đất cụ đã chuyển nhượng cho ông bà K T1. Địa phương chưa bao giờ xử phạt vi phạm hành chính đối với ông bà K T1 trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với phần đất ông bà K T1 đang sử dụng. Như vậy, việc cụ Trần Thị B chuyển nhượng 75m² đất ở thửa đất số 530b, tờ bản đồ số 10 cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 ngày 25/9/2011 là hoàn toàn có thật và hợp pháp.

Từ các căn cứ trên có đủ cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ B là công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2011 giữa cụ Trần Thị B với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T1 có hiệu lực pháp luật. Do vậy yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H về nội dung này không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật cần chấp nhận.

[6]. Về nội dung, tại phiên tòa phúc thẩm, người được ông H ủy quyền có quan điểm nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B với ông H, bà L vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả là buộc cụ B trả lại ông H, bà L số tiền 150.000.000 đồng thấy rằng: Như đã nhận định tại phần trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B với vợ chồng ông H, bà L là giả tạo do không có việc chuyển nhượng đất cho nhau, mặc dù trong hợp đồng ghi rõ giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 150.000.000 đồng nhưng thực chất không có việc giao nhận tiền giữa người chuyển nhượng với người nhận chuyển nhượng (điều này đã được chính cụ B, ông H, bà L thừa nhận). Do vậy việc Hợp đồng ngày 19/11/2021 bị vô hiệu đã không làm phát sinh hậu quả vì cả hai bên tham gia ký kết hợp đồng chưa chuyển gì cho nhau để buộc “*các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*” theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Trường hợp vợ chồng ông H, bà L đã có chi phí về việc nuôi dưỡng,

chăm sóc cụ B thì có quyền yêu cầu cụ B hoàn trả lại số tiền, không liên quan đến hợp đồng này.

Về nội dung người đại diện theo ủy quyền của ông H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng để đề nghị hủy Bản án sơ thẩm. Cụ thể: Diện tích đất do ông K, bà T1 quản lý, sử dụng hiện đang có tranh chấp với ông Hùng, bà Yên mà khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Hùng, bà Yên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; diện tích đất trong hồ sơ quản lý đất đai với diện tích đất thực tế ông K, bà T1, cụ B khác nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích thực tế ông K, bà T1, cụ B quản lý sử dụng là không đúng pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng: Do đây là vụ án tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B với ông H, bà L, không phải là vụ án tranh chấp ranh giới nên khi giải quyết thì xem xét những nội dung, điều khoản, những thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2021 trên cơ sở pháp luật; còn việc tranh chấp ranh giới giữa ông K, bà T1 với ông Hùng, bà Yên không phải là một trong những yếu tố để xem xét về tính hợp pháp, tính có căn cứ của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2021. Ông Hùng, bà Yên không được hưởng quyền hay phải thực hiện nghĩa vụ gì khi Tòa án chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ B với ông H, bà L đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021 vô hiệu cũng như đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 25/9/2011 với ông K, bà T1 có hiệu lực pháp luật nên không liên quan đến vụ án. Vì vậy người đại diện theo ủy quyền của ông H đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để đưa ông Hùng, bà Yên vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan là không có căn cứ; còn về nội dung có sự khác nhau về diện tích giữa hồ sơ quản lý đất đai với thực tế quản lý sử dụng đất của ông K, bà T1 và cụ B đã được UBND thị trấn B1 thể hiện rõ trong biên bản làm việc với Tòa án cấp sơ thẩm như đã nêu tại phần trên.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng làm xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của ông H là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vì ông H thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định của pháp luật nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ các Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Trần Thị B.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021 giữa cụ Trần Thị B với ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị L trả lại cho cụ Trần Thị B 01 GCN mang tên hộ Trần Thị B, số X 527654, số vào sổ cấp GCN số 01170 QSDĐ/879/QĐ-UB ngày 01/11/2002 do UBND huyện B cấp ngày 20/5/2004.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng đất thổ cư ngày 25/9/2011 giữa bên chuyển nhượng cụ Trần Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 đối với 75m² đất ở thửa số 530b, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc là có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 được quyền quản lý, sử dụng 75m² đất ở tại thửa số 530b, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: TDP V, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (có sơ đồ kèm theo) theo GCN số vào sổ cấp GCN số 01170 QSDĐ/879/QĐ-UB ngày 01/11/2002 do UBND huyện B cấp ngày 20/5/2004 mang tên hộ Trần Thị B.

Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T1 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp GCN theo quy định pháp luật sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước.

Về án phí: Ông Trần Văn H không phải chịu.

Trường hợp Bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện T;
- Chi cục THAD huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Duy Sơn