

Bản án số: 144/2024/DS-PT  
Ngày: 09-12-2024  
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, tranh  
chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Nam Tiến

*Các Thẩm phán:*

Ông Vũ Đại Long

Bà Lê Thị Tố Như

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:**  
Bà Lữ Thị Phương Quý - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 09 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2024/QĐ-PT ngày 30/10/2024, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 101/2024/QĐ-PT ngày 18/11/2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Lê Ngọc B, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn 19, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Anh Lê Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1953; địa chỉ: Tiểu khu 5, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

**2. Bị đơn:**

2.1. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

2.2. Chị Vũ Thị H2, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2.3. Chị Vũ Thị H3, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2.4. Anh Vũ Hoàng V, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, chị H2, chị H3:* Anh Vũ Hoàng V.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn:* Luật sư Hồ Minh L1 - Công ty Luật TNHH L Việt Nam, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

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

3.1. Ông Vũ Văn T, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.2. Bà Vũ Thị H4, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn N, xã T, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.3. Bà Vũ Thị H5, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ dân phố N, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

### **4. Người làm chứng:**

4.1. Ông Nguyễn Thái P, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

4.2. Ông Lê Văn H6, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

**5. Người kháng cáo:** Bị đơn anh Vũ Hoàng V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị H4, bà Vũ Thị H5.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Ngọc B, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2002, vợ chồng bà Lê Thị H1, ông Vũ Văn V1 cần tiền để xây nhà ở nên có thoả thuận chuyển nhượng đất cho ông Lê Ngọc B, khi đó ông B đang làm ăn ở Đắc Lắc nên đã đồng ý mua đất để sau này già về quê có mảnh đất làm nhà ở. Ông V1, bà H1 đã bán cho ông B 8m đất tính theo chiều ngang mặt đường tại thôn T, xã H, huyện T (nay là TDP T, phường H, thị xã N), tỉnh Thanh Hóa với giá 10.000.000đ (mười triệu đồng). Vị trí đất cụ thể: “*Chiều dài: Từ đường trục đến hết bờ kè nhà ông P1; chiều rộng: Từ bờ kè nhà ông T1 đổ về phía nhà bà N là 8m*”. Sau khi chuyển nhượng đất, hai bên có làm giấy tờ viết tay, ông V1 và ông B cùng ký tên vào giấy nhượng đất. Ông B đã đưa đủ số tiền 10.000.000 đồng cho ông V1. Mặc dù bà H1 không ký vào giấy chuyển nhượng đất nhưng ông B khẳng định việc chuyển nhượng đất thì bà H1 hoàn toàn biết, vì

bà H1 là em gái ruột của ông B, hơn nữa khi đó ông B nghĩ đều là anh em người nhà nên chỉ cần ông V1 ký là đủ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, hai bên đã ra chỉ rõ ranh giới vị trí, ông B đã xây một hàng gạch cộm để ngăn cách phần đất chuyển nhượng với phần đất còn lại nhà ông V1 (hiện tại vẫn còn hàng gạch cộm ngăn cách).

Do ông B nhận thấy giấy viết tay năm 2002 chưa ghi rõ lắm nên đến năm 2007, ông B và ông V1 đã làm thêm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ghi cụ thể diện tích đất chuyển nhượng là 200m<sup>2</sup>, ghi rõ vị trí: phía Bắc giáp anh M 8m, phía Nam giáp anh P1 8m, phía Đông giáp chị H7 25m, phía Tây giáp đất anh V1 25m. Giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng. Ông V1 ký và ghi rõ họ tên. Sau đó hai bên đến báo cáo và xin xác nhận của trưởng thôn, trưởng thôn T là ông Nguyễn Thái P đã ký và xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên vào ngày 10/7/2007.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông B đã nhiều lần yêu cầu ông V1 và bà H1 sang tên sổ đỏ cho ông B nhưng ông V1 và bà H1 nói rằng sổ đỏ đang thế chấp ngân hàng để vay tiền, khi nào trả hết nợ ngân hàng thì mới lấy sổ đỏ về sang tên được.

Năm 2019, ông V1 chết. Đến năm 2022, ông B đã đồng ý cho bà H1 vay số tiền 50.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng, lấy bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) về để sang tên cho ông B. Việc vay nợ có lập thành văn bản là “Giấy cho vay tiền” ngày 05/8/2022. Tuy nhiên, sau khi bà H1 vay tiền của ông B để trả nợ xong cho Ngân hàng, lấy bản gốc GCNQSDĐ về thì gia đình bà H1 lấy lý do là anh Vũ Hoàng V (con trai ông V1) không đồng ý bán đất nên gia đình bà H1 không làm thủ tục sang tên 200m<sup>2</sup> đất cho ông B nữa.

Ông B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông V1 và ông B là hợp pháp để ông được quyền sử dụng đất đối với 200m<sup>2</sup> đất thổ cư nói trên, diện tích đất này thuộc thửa 253 tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính 299, tại TDP T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 07/5/2024 ông B bổ sung yêu cầu khởi kiện: Trường hợp nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất trên là vô hiệu thì ông B đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả buộc bà H1 và các con của bà H1 là anh Vũ Hoàng V, chị Vũ Thị H2, chị Vũ Thị H3 phải hoàn lại cho ông số tiền 10.000.000 đồng mà ông V1 đã nhận khi bán đất và bồi thường cho ông số tiền tương ứng với giá trị thửa đất là 900.000.000 đồng. Ngoài ra, ông còn yêu cầu Tòa án buộc bà H1 phải trả lại cho ông số tiền 50.000.000 đồng mà bà H1 đã vay ngày 05/8/2022 với mục đích trả nợ ngân hàng lấy GCNQSDĐ về làm sổ đỏ cho hai bên.

## 2. Bị đơn bà Lê Thị H1 trình bày như sau:

Bản tự khai ngày 21/11/2022 tại Tòa án nhân dân thị xã N, bà Lê Thị H1 trình bày: Bà là vợ của ông Vũ Văn V1. Vào ngày 19/6/2002 chồng bà có chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc B diện tích đất chiều dài: Từ đường trục đến hết bờ kè nhà ông P1; chiều rộng: Từ bờ kè nhà ông T1 đổ về phía nhà bà N là 8m với số

tiền là 10.000.000 đồng, hai bên giao nhận đủ tiền và có giấy viết tay nhượng đất, có chữ ký của ông V1 và ông B. Ngày 10/9/2019 ông V1 chết. Đến năm 2022 gia đình bà có ra Ủy ban nhân dân (UBND) phường H, thị xã N để làm thủ tục tách sổ đỏ cho ông B nhưng con trai bà là Vũ Hoàng V không ký và không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông B nên không làm thủ tục được. Việc chuyển nhượng đất giữa ông V1 và ông B là đúng, bà hoàn toàn đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đến ngày 29/5/2023 Tòa án nhận được Bản ý kiến của bà Lê Thị H1 gửi qua đường bưu điện với nội dung: Trước đây do là chỗ người thân và tin tưởng vào giấy nhượng đất viết tay mà ông Lê Ngọc B đưa cho xem nên bà đã xác nhận việc mua bán đất của gia đình bà với ông B. Thực tế tại thời điểm ngày 19/6/2022 bà không biết, không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa chồng bà và ông B nên không rõ thực hư về giấy nhượng đất mà ông B cung cấp cho Tòa, bà xin bác bỏ toàn bộ yêu cầu của ông B. Từ ngày 10/8/2023 bà ủy quyền toàn bộ việc giải quyết vụ án cho anh Vũ Hoàng V nên các phiên hòa giải về sau bà H1 không đến Tòa án tham gia hòa giải nữa.

### *3. Bị đơn chị Vũ Thị H2 trình bày như sau:*

Bản tự khai ngày 21/11/2022 tại Tòa án nhân dân thị xã N, chị Vũ Thị H2 trình bày: Chị là con gái của ông Vũ Văn V1 và bà Lê Thị H1. Vào ngày 19/6/2002 bố chị có chuyển nhượng đất cho ông B diện tích đất chiều dài: Từ đường trục đến hết bờ kè nhà ông P1; chiều rộng: Từ bờ kè nhà ông T1 đổ về phía nhà bà N là 8m với số tiền là 10.000.000 đồng, hai bên giao nhận đủ tiền và có viết giấy tờ viết tay. Năm 2019 ông V1 chết. Đến năm 2022 cả gia đình chị có ra UBND phường H, thị xã N để làm thủ tục tách sổ đỏ cho ông B nhưng em trai chị là Vũ Hoàng V không ký giấy và cũng không đồng ý chuyển nhượng nên ông B không làm được thủ tục sang tên.

Ngày 20/4/2023, chị H2 có gửi qua đường bưu điện Bản ý kiến có nội dung: Trước đây do chị thiếu hiểu biết pháp luật nên nghĩ rằng trên GCNQSDĐ ghi tên bố chị thì đất là của mình bố chị và bố chị có toàn quyền quyết định bán cho người khác. Tuy nhiên, sau khi tìm hiểu quy định của pháp luật thì chị mới được biết, chị là thành viên hộ gia đình sử dụng đất nên cũng có quyền sử dụng đất nêu trên như các thành viên khác của hộ gia đình. Ngoài ra, năm 2002 chị đang là học sinh nên không hiểu biết về việc chuyển nhượng đất và cũng không được hỏi ý kiến về việc này. Thực tế chị không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa bố chị và ông B nên cũng không rõ thực hư về Giấy nhượng đất mà ông B cung cấp cho Tòa. Chị xin bác bỏ toàn bộ yêu cầu của ông B.

### *4. Bị đơn anh Vũ Hoàng V trình bày như sau:*

Anh là con đẻ của ông Vũ Hoàng V1. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông bà nội anh (ông Vũ Văn L2 và bà Lê Thị L3) đã sinh sống từ lâu đời (trước năm 1960), sau khi ông V1 lập gia đình và sinh con thì ở cùng ông bà nội trên thửa đất này. Anh cũng sinh ra và lớn lên ở mảnh đất này. Năm 2000, nhà nước cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Vũ Văn V1. Thời điểm này, hộ gia đình ông V1

gồm: Ông nội là Vũ Văn L2, bố anh là ông V1, mẹ anh là bà H1, anh là Vũ Hoàng V, chị gái là Vũ Thị H2 và Vũ Thị H3.

Tại đơn đề nghị ngày 22/11/2022, anh V trình bày “Bố tôi đã bán cho ông Lê Ngọc B (địa chỉ xóm 4 thôn 19 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk) số diện tích 200m<sup>2</sup>. Khi bố tôi bán nội bộ gia đình chưa thống nhất bố tôi đã ủy quyền cha chú quyết đoán, bản thân người mua là ông Lê Ngọc B không tìm hiểu kỹ lưỡng và cẩn thận trong giao dịch mua bán, để xảy ra tình trạng tranh chấp kéo dài. Tôi là con trai trưởng và là con trai duy nhất của ông Vũ Hoàng V1 không đồng ý, UBND phường H giải quyết nhưng không giải quyết được”.

Tại phiên hòa giải ngày 09/5/2024 anh V cho rằng: Việc ông V1 thoả thuận chuyển nhượng đất cho ông Lê Ngọc B như thế nào thì anh không được biết. Không ai hỏi ý kiến anh và các chị gái của anh. Mặc dù tại bản tự khai của bà H1 là mẹ anh có thừa nhận là đã chuyển nhượng đất cho ông Lê Ngọc B và nhận đủ 10.000.000 đồng nhưng sau đó mẹ anh đã có bản ý kiến khác, vì không hiểu biết pháp luật nên trước đây mẹ anh mới khai như vậy. Nay mẹ anh khẳng định là không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa ông V1 và ông B. Quan điểm của anh là: Do đất này là đất cấp cho hộ gia đình thì tất cả các thành viên trong gia đình phải đồng ý mới được chuyển nhượng. Anh, các chị gái và ông nội anh chưa biết và chưa có ý kiến thì việc bố anh chuyển nhượng đất cũng không hợp pháp. Mặt khác, nay ông V1 đã chết, giấy viết tay mà ông B đưa ra thì không có cơ quan nào chứng thực đóng dấu nên anh không biết có phải chữ ký của bố anh hay không. Anh cũng không biết bố anh có bán đất cho ông B thật hay không? Nên anh không chấp nhận giấy chuyển nhượng mà ông B đưa ra. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bố anh và ông B là vô hiệu. Ông B yêu cầu gia đình anh phải trả lại 10.000.000 đồng và số tiền tương ứng với 200m<sup>2</sup> đất là khoảng 900.000.000 đồng thì anh không đồng ý.

Còn đối với số tiền 50.000.000 đồng mà mẹ anh (bà H1) đã vay ông B để trả nợ ngân hàng, lấy sổ đỏ ra sang tên cho ông B, thì bà H1 đồng ý sẽ trả lại số tiền 50.000.000 đồng này cho ông B. Nay bà H1, chị H2, chị H3 đều bận công việc nên đã uỷ quyền tham gia tố tụng tại Tòa án cho anh V. Ý kiến của bà H1, chị H2, chị H3 đều cùng quan điểm với anh V như trên.

##### *5. Ý kiến trình bày của bị đơn chị Vũ Thị H3 (sinh năm 1986) trình bày:*

Ngày 14/8/2000, hộ gia đình chị được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số R 026211 đối với thửa đất có diện tích 896m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn T, xã H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa. Hộ gia đình chị gồm 05 thành viên là: Ông Vũ Văn V1 (bố chị), bà Lê Thị H1 (mẹ chị), Vũ Thị H2 (chị gái của chị), Vũ Hoàng V (em trai của chị) và chị là Vũ Thị H3. Thực tế chị không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa bố chị và ông B nên không rõ thực hư về việc chuyển nhượng đất như thế nào và chị cũng không thực hiện giao dịch chuyển nhượng nào với ông Lê Ngọc B. Do chị là thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình (nếu có) mà không được sự đồng ý của chị là

xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị. Do vậy, chị bác bỏ toàn bộ yêu cầu của ông Lê Ngọc B theo đơn khởi kiện.

*6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T trình bày:*

Ông là con đẻ của ông Vũ Văn L2 và bà Lê Thị L3. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông L2 và bà L3 đã sinh sống từ khoảng trước năm 1960. Sau khi bà L3 mất năm 1998, ông L2 và các con sinh sống trên đất. Đến năm 2003, ông L2 mất. Ông Vũ Văn V1, vợ là bà H1 và các con là anh V, chị H2, chị H3 cùng sinh sống trên đất. Theo ông T, thửa đất này có nguồn gốc của bố mẹ ông. Nay bố mẹ ông đã chết nên ông và các em của ông là bà H4, bà H5 cũng phải có quyền lợi. Ông có nghe nói khi còn sống khoảng năm 2010, ông V1 tự ý bán đất cho người khác, lúc đó có vài người hỏi mua đất. Ông đã không đồng ý, ông có đến nói với ông V1 là bác không được bán đất, nhưng ông V1 nói: Đất tôi có trích lục thì tôi bán, ông T nói rằng đất này của bố mẹ, anh không được bán nhưng anh V1 không nghe. Sau đó, ông T có làm đơn gửi UBND xã H giải quyết, UBND xã đã hòa giải, thì anh V1 nói là vậy anh V1 không bán nữa. Việc mua bán đất giữa ông V1 và ông B cụ thể như thế nào thì ông không biết. Ông giữ nguyên quan điểm là không đồng ý việc chuyển nhượng đất cho ông B. Việc ông V tự ý chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất cho ông B từ lúc nào thì ông không biết, việc chuyển nhượng này là không hợp pháp.

*7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H4 (sinh năm 1968) trình bày:*

Bà là con đẻ của ông Vũ Văn L2 và bà Lê Thị L3. Bà cũng cùng quan điểm với ông Vũ Văn T. Trước đây gia đình bà cũng đã từng bất hòa vì việc ông V1 tự ý đứng tên sổ đỏ và tự ý bán đất. Việc ông V1 tự ý chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất cho ông B là không hợp pháp. Bà không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông B.

*8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H5 trình bày:*

Bà là con đẻ của ông Vũ Văn L2 và bà Lê Thị L3. Bà cũng cùng quan điểm với ông Vũ Văn T và bà Vũ Thị H4. Việc ông V1 tự ý chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất cho ông B là không hợp pháp. Bà không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông B.

*9. Người làm chứng là ông Nguyễn Thái P trình bày:*

Ông là trưởng thôn T, xã H, huyện T (nay là phường H, thị xã N), tỉnh Thanh Hóa thời kỳ từ năm 2006 đến năm 2011. Vào năm 2007, ông có xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn V1 và ông Lê Ngọc B, diện tích chuyển nhượng 200m<sup>2</sup>, số tiền chuyển nhượng 10.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay xong mang đến cho ông xác nhận. Trên giấy có chữ ký của ông V1 và ông B là đúng sự thật. Ông xác nhận giấy chuyển nhượng đất viết tay đề ngày 10/7/2007 mà ông B nộp cho Tòa án thị xã N là đúng sự thật.

*10. Người làm chứng là ông Lê Văn H6 trình bày:*

Ông là người cùng thôn với ông V1 và ông B, ông không có mâu thuẫn gì với cả hai bên gia đình. Từ năm 1992 đến năm 2021 ông làm nghề thợ xây và chở

vật liệu. Vào năm 2007, ông Lê Ngọc B có nhờ ông chở vật liệu gồm xi măng, gạch côm, cát để xây móng tường hộ cho ông B vì ông B nói là mua đất của ông V1 nên phải xây móng tường ngăn đất ra. Ông còn nhớ, hôm ông chở gạch cát xi vào là buổi chiều (không nhớ rõ ngày nào), có cả ông V1 đang ở nhà. Ông V1 là em vợ ông B, hai bên khi đó vẫn vui vẻ bình thường. Khi ông chở vật liệu đến là đã căng dây cắm cọc sẵn rồi, ông chỉ việc xây móng tường cùng với ông B. Việc xây tường là để ngăn cách phần đất ông B mua của ông V1. Còn việc mua đất giữa hai bên từ khi nào, mua bao nhiêu tiền thì ông không biết.

*11. Công văn số 131/UBND ngày 15/3/2024 và Công văn số 287/UBND ngày 28/5/2024 của UBND phường H về xác định nguồn gốc đất của thửa đất và thành viên hộ gia đình thời điểm cấp GCNQSDĐ:*

Theo bản đồ 299 năm 1987 thửa đất được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Vũ Văn V1 là thửa 253, tờ bản đồ số 07, diện tích 896m<sup>2</sup> loại đất T, sổ mục kê tên Lê Thị L3 là tên mẹ của ông Vũ Văn V1.

Theo bản đồ địa chính năm 2005 là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 23, diện tích 907,4 m<sup>2</sup> loại đất ONT sổ mục kê tên Vũ Văn V1.

Thửa đất trên có nguồn gốc của ông Vũ Văn L2 và bà Lê Thị L3 (bố mẹ đẻ của ông Vũ Văn V1).

Về thành viên hộ gia đình ông Vũ Văn V1 thời điểm cấp GCNQSDĐ: Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 2000, thành viên trong hộ gia đình ông Vũ Văn V1 có 06 người gồm: Ông Vũ Văn V1, Lê Thị H1 (vợ), Vũ Thị H2 (con), Vũ Thị H3 (con), Vũ Hoàng V (con), Vũ Văn L2 (bố).

*12. Kết quả thẩm định tại chỗ:*

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 253 tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính 299 xã H, tương ứng với thửa 29 tờ bản đồ số 23 bản đồ địa chính xã H đo vẽ năm 2005 đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Vũ Văn V1. Thửa đất có nguồn gốc là của ông Vũ Văn L2 và bà Lê Thị L3.

Phần đất chuyển nhượng là 198,8m<sup>2</sup> nằm sát phía đông thửa đất. Vị trí cụ thể: phía Đông: hai đoạn là 10,79m và 13,02m giáp nhà anh Lê Văn Đ; phía Tây: 25m giáp phần đất còn lại của thửa đất; phía Nam: 8m giáp phần còn lại của thửa đất; phía Bắc: đoạn 1,91m giáp ngõ đi từ đường nhựa vào; 5,44m giáp nhà anh Lê Văn H8; 0,65m giáp nhà anh Lê Văn Đ (thể hiện tại bản trích đo hiện trạng thửa đất).

Về công trình trên đất: Ranh giới phân chia phần đất tranh chấp với phần còn lại của thửa đất có móng tường bằng gạch côm đã cũ, dài 23m, cao bằng một viên gạch côm. Trên đất có một sân bê tông diện tích 5m x 7m.

Về cây cối trên đất: có 01 cây nhãn, 10 cây chuối, 01 cây khế, 01 cây ôi và một số cây hoa màu khác giá trị thấp.

*- Kết quả thẩm định giá tài sản:*

Theo chứng thư thẩm định giá số 429/2024/CN878-ACM của Công ty TNHH quản lý và khai thác tài sản AMC xác định:

+ Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa số 29, tờ bản đồ 23 địa chỉ: Tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa là: 3.262.350.000đ (*Ba tỉ, hai trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng*). Chứng thư thẩm định giá xác định: Theo tập quán địa phương, đất ở và đất vườn được mua bán với đơn giá đồng là như nhau, AMC ghi nhận đơn giá đất vườn tương đương với giá đất ở theo giá thị trường là 3.500.000đ/m<sup>2</sup>.

+ Sân bê tông: 1.259.000đ (*Một triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn đồng*)

+ Móng tường gạch côm: 351.900đ (*Ba trăm năm mươi một nghìn, chín trăm đồng*).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 và quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 17/2024/QĐ-TA ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Thanh Hóa quyết định:

\* Căn cứ: Điều 117, 118 của Bộ luật dân sự 1995; Điều 66 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 3 của Luật đất đai 1993; Điều 26, 35, 39, 92, 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

\* Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc B:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn V1 và ông Lê Ngọc B là hợp pháp đối với diện tích đất 198,8m<sup>2</sup> (trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở và 148,8m<sup>2</sup> đất vườn) tại thửa 253 tờ bản đồ số 7 theo GCNQSDĐ số 01788 ngày 14/8/2000, địa chỉ: TDP T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa. Vị trí cụ thể:

Phía Đông: Hai đoạn là 10,79m và 13,02m giáp nhà anh Lê Văn Đ.

Phía Tây: 25m giáp phần đất còn lại của thửa đất.

Phía Nam: 8m giáp phần còn lại của thửa đất.

Phía Bắc: Đoạn 1,91m giáp ngõ đi từ đường nhựa vào; 5,44m giáp nhà anh Lê Văn H8; 0,65m giáp nhà anh Lê Văn Đ.

(Thể hiện tại bản trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án)

Ông B được sử dụng ngõ đi chung ở phía Bắc từ đường nhựa vào.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Ông B có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị H1, anh Vũ Hoàng V, chị Vũ Thị H2, chị Vũ Thị H3, ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị H4, bà Vũ Thị H5 tổng số tiền 2.385.000đ (*hai triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn*) là tiền cây cối và sân bê tông xây trên đất. Cụ thể: Trả cho bà H1, anh V, chị H2, chị H3 mỗi người 479.500đ (*bốn trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm đồng*); trả cho ông T, bà H4, bà H5 mỗi người 155.700đ (*một trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm đồng*).



- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Lê Ngọc B. Buộc bà Lê Thị H1 phải trả lại cho ông Lê Ngọc B số tiền 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/8/2024, anh Vũ Hoàng V, ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị H4, bà Vũ Thị H5 kháng cáo với cùng nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa hủy bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Thanh Hóa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Vũ Thị H4, bà Vũ Thị H5 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do chính đáng; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn anh Vũ Hoàng V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T không rút đơn kháng cáo mà thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên sửa một phần bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không đúng pháp luật, cụ thể như sau: Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc B và sửa nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm cho các bị đơn trong vụ án này. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký Tòa án và các bên đương sự đã tuân thủ, thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã N theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn anh Vũ Hoàng V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T tuyên vô hiệu hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

### **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, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn anh Vũ Hoàng V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị H4, bà Vũ Thị H5 có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của BLTTDS và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bà Vũ Thị H4, bà Vũ Thị H5 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai không có lý do chính đáng, bị coi là từ bỏ việc kháng cáo, nên HĐXX phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bà H4 và bà H5.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn V1 (Vũ Hoàng V1) với ông Lê Ngọc B thể hiện tại “Giấy nhượng đất” đề ngày 19/6/2002 và “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 11/7/2007:

Theo giấy nhượng đất ngày 19/6/2002 có nội dung: *“Hiện nay tôi nhượng lại cho anh Lê Ngọc B một số đất như sau: Chiều dài, từ đường trục đến hết bờ kè ông P1. Chiều rộng, từ bờ nhà ông T1, đổ về phía bà N là 8m với giá là 10.000.000 mười triệu đồng. Tôi đã nhận số tiền là mười triệu đồng, đã nhận đủ số tiền trên. Tôi và anh B đã thống nhất với mọi chi tiết trên”*.

Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2007 có nội dung: *“Nay tôi chuyển nhượng cho anh Lê Ngọc B là 200m<sup>2</sup>. Vị trí cụ thể như sau: Phía bắc giáp anh M: 8m. Phía nam giáp anh P1: 8m. Phía đông giáp chị H7: 25m. Phía tây giáp đất anh V1 25m. Với số tiền là 10.000.000 (mười triệu đồng). Vậy tôi làm giấy này đề nghị các cấp có thẩm quyền cho tôi được chuyển nhượng số diện tích trên”*.

Nội dung hai giấy nhượng đất này thể hiện ý chí của ông V1 là chuyển nhượng diện tích 200m<sup>2</sup> đất (có tứ cận) cho ông B với giá tiền là 10.000.000 đồng.

Về hình thức các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có chữ ký của ông V1 và ông B, riêng giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2007 còn có xác nhận của trưởng thôn T là ông Nguyễn Thái P, nhưng đều không được chứng thực hoặc công chứng về nội dung hợp đồng theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập không ghi cụ thể thửa đất nào, có GCNQSDĐ không và thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai. Trong giấy chuyển nhượng chỉ ghi chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất mà không ghi cụ thể bao nhiêu m<sup>2</sup> đất ở, bao nhiêu m<sup>2</sup> đất vườn, trong khi đó thể hiện tại GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Vũ Văn V1 chỉ có 200m<sup>2</sup> đất ở. Trong giấy chuyển nhượng ghi vị trí, kích thước các cạnh bốn bên đều tiếp giáp với các thửa đất của các gia đình khác mà không có phần nào tiếp giáp với đường hoặc ngõ. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã N cũng thể hiện thửa đất không có lối đi, tại thời điểm thẩm định không vẽ sơ đồ thửa đất mà căn cứ vào trích đo hiện trạng thửa đất ngày 22/3/2023 nhưng lại có sự mâu thuẫn (cụ thể: tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ghi phía Bắc 8 mét giáp nhà anh Lê Văn H8 là không đúng với trích đo hiện trạng thửa đất ngày 22/3/2023 thể hiện phía Bắc giáp nhà ông Lê Văn H8 là 5,44m, giáp nhà ông Lê Văn Đ là 0,65m, còn 1,91m không thể hiện giáp nhà nào hay lối đi). Như vậy khi giao kết hợp đồng các bên không kiểm tra hiện trạng để điều chỉnh cho phù hợp. Kể từ thời điểm giao kết hợp đồng đến nay bên mua không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với thửa đất trên.

[2.2] Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất và việc cấp GCNQSDĐ:

Thửa đất trên có nguồn gốc là của bố mẹ ông V1 là cụ Vũ Văn L2 (chết năm 2003) và cụ Lê Thị L3 (chết năm 1998) tạo lập và sinh sống ở trên đất này cho đến lúc chết. Theo bản đồ 299 thì thửa đất trên thuộc thửa 253, tờ bản đồ số 07 có diện tích 896m<sup>2</sup> loại đất T, sổ mục kê mang tên Lê Thị L3 (mẹ ông V1).

Năm 2000 thửa đất trên được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông V1. Theo bản đồ địa chính năm 2005 là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 23, diện tích 907,4 m<sup>2</sup> loại đất ONT, sổ mục kê tên Vũ Văn V1. UBND phường H xác nhận tại thời điểm cấp GCNQSDĐ hộ ông V1 có 06 người, gồm: ông Vũ Văn V1 (chủ hộ), vợ là bà Lê Thị H1, các con là chị Vũ Thị H2, chị Vũ Thị H3, anh Vũ Hoàng V và bố ông V1 là cụ Vũ Văn L2.

[2.3] Về quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất:

Tại điểm 16, mục III Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999 của TAND tối cao giải đáp về Căn cứ vào quy định nào để xác định GCNQSDĐ được cấp cho ai và ai là người có quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ đó, như sau: *“Theo quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự thì “quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ”. Như vậy, quyền và nghĩa vụ của các thành viên trong hộ gia đình cũng như quyền và nghĩa vụ của chủ hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là như nhau không có sự phân biệt”*.

Như vậy, xác định thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng chung của: ông V1, cụ L2, bà H1, chị H2, chị H3, anh V chứ không phải của riêng ông V1.

Điều 237 BLDS 1995 quy định về việc định đoạt tài sản chung như sau:

*“1. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.*

*2. Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật”*.

Như vậy, ông V1 không được quyền một mình định đoạt tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Những người cùng hàng thừa kế với ông V1 trình bày thửa đất này là tài sản của bố mẹ họ để lại chưa được chia thừa kế. Do đó, ông V1 được hưởng giá trị kỷ phần bao nhiêu chưa được xem xét ở cấp sơ thẩm. Bản án sơ thẩm nhận định: *“năm 2000 thửa đất này đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Vũ Văn V1, thời điểm năm 2002, ông Vũ Văn L2 còn sống, chủ hộ là ông V1 thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất thì vẫn làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các thành viên hộ gia đình, trong đó có ông L2. Ông T, bà H4, bà H5 không phải là thành viên trong hộ gia đình nên không có quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng. Nay ông L2 đã chết. Tài sản và cây cối trên đất được các đương sự thừa nhận do ông L2 trồng, nên trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông V1 được Tòa án công nhận, ông B có nghĩa vụ trả tiền cây cối trên đất cho ông T, bà H4, bà H5, bà H1 và các con của bà H1”*. Việc bản án sơ thẩm nhận định như trên là mâu thuẫn với việc xác định thửa đất là của gia đình ông V1, ông V1 có quyền tự định đoạt và chưa đảm bảo quyền

lợi cho những người cùng hàng thừa kế với ông V1. Tại cấp sơ thẩm những người thuộc hàng thừa kế của cụ L2 cũng có ý kiến về việc không đồng ý cho ông V1 bán đất của cha ông. Do đó tại thời điểm chuyển nhượng cũng như tại thời điểm xét xử ông V1 cũng chưa đủ quyền định đoạt đối với phần đất tranh chấp.

[2.4] Về việc GCNQSDĐ thế chấp tại Ngân hàng:

Theo lời khai của các đương sự trong vụ án thể hiện GCNQSDĐ của thửa đất luôn được gia đình ông V1 làm thủ tục thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền và cho đến thời điểm ông B khởi kiện tại Tòa án ông B cũng phải cho bà H1 vợ ông V1 vay 50.000.000 đồng để trả nợ và giải chấp tại ngân hàng. Theo quy định của pháp luật, GCNQSDĐ đang được thế chấp tại Ngân hàng thì không được làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 204 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu: *“1. Quyền định đoạt bị hạn chế đối với tài sản bị kê biên, cầm cố, thế chấp và trong các trường hợp khác do pháp luật quy định...”*

Điều 351 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản: *“4c - Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp...”*

Điều 733 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp quyền sử dụng đất: *“Bên thế chấp quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:*

*3. Không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã được thế chấp”.*

Bên cạnh đó ông B cũng trình bày đã nhiều lần ông về quê yêu cầu ông V1 thực hiện việc tách giấy chứng nhận cho ông nhưng ông V1 đều nêu lý do các anh em trong gia đình ông không đồng ý hoặc đang thế chấp tại ngân hàng. Nội dung này cũng chưa được cấp sơ thẩm xem xét tại thời điểm chuyển nhượng lần đầu là năm 2002 và năm 2007 thửa đất trên có được thế chấp ở đâu không, nhưng cấp sơ thẩm đã nhận định ông V1 có quyền chuyển nhượng thửa đất trên và công nhận hợp đồng chuyển nhượng là chưa đánh giá hết chứng cứ trong vụ án.

[3] Từ những phân tích các chứng cứ nêu trên, HĐXX xét thấy ông V1 chuyển nhượng thửa đất trên là vi phạm vào các điều cấm của pháp luật khi thực hiện giao dịch và thuộc trường hợp phải tuyên giao dịch dân sự vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo cũng thống nhất đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng. Do đó HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Vũ Hoàng V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T, sửa án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V1 và ông B là vô hiệu, xác định lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu để xem xét bồi thường thiệt hại.

Xét thấy: Khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng tự mình định đoạt đối với thửa đất chung của hộ gia đình, GCNQSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng, chuyển nhượng diện tích đất không có lỗi đi, đã

nhận tiền đầy đủ và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, nhưng không giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất, không thực hiện việc chứng thực hoặc công chứng hợp đồng cũng như thực hiện thủ tục sang tên, cấp GCNQSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng, nên phần lớn lỗi thuộc về bên chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng biết diện tích đất mình nhận chuyển nhượng thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình nhưng không yêu cầu các thành viên trong hộ gia đình ký vào hợp đồng chuyển nhượng, biết GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn ký vào giấy chuyển nhượng, sau khi trả tiền và nhận đất không yêu cầu bên chuyển nhượng thực hiện việc chứng thực hoặc công chứng, cũng như thực hiện thủ tục sang tên, cấp GCNQSDĐ cho mình, nên bên nhận chuyển nhượng cũng có lỗi một phần. HĐXX xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu của bên chuyển nhượng là 60%, bên nhận chuyển nhượng là 40%.

Cụ thể: Giá trị quyền sử dụng đất hiện tại theo chứng thư thẩm định giá là  $3.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2 = 700.000.000$  đồng. Giá trị thiệt hại là:  $700.000.000$  đồng -  $10.000.000$  đồng =  $690.000.000$  đồng. Bên chuyển nhượng chịu 60% lỗi bằng  $414.000.000$  đồng, bên nhận chuyển nhượng chịu 40% lỗi bằng  $276.000.000$  đồng. Như vậy, bên chuyển nhượng (gồm bà H1, chị H2, chị H3, anh V là những người thừa kế của ông V1) được nhận lại quyền sử dụng đất nhưng phải trả lại cho ông B số tiền đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền bồi thường thiệt hại là:  $10.000.000$  đồng +  $414.000.000$  đồng =  $424.000.000$  đồng.

[4] Xem xét giá trị các tài sản trên diện tích đất tranh chấp:

Đối với giá trị sân bê tông và cây cối trên đất, do tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, quyền sử dụng đất đã được trả lại cho bà H1 và các con bà H1, nên ông B không phải trả tiền giá trị sân bê tông và cây trồng trên đất cho bà H1, các con bà H1, ông T, bà H4, bà H5 nữa.

Đối với giá trị móng tường: Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông B đã thuê thợ xây móng tường làm ranh giới phân chia phần đất chuyển nhượng và phần còn lại của thửa đất. Theo lời trình bày của người làm chứng là ông Lê Văn H6 thì ông được ông B nhờ mua vật liệu và thực hiện việc xây móng tường. Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2024 xác định: ranh giới phân chia phần đất tranh chấp với phần còn lại của thửa đất có móng tường bằng gạch côm đã cũ, dài 23m, cao bằng một viên gạch côm, trị giá 351.900 đồng. Giá trị móng tường này cần buộc bà H1, chị H2, chị H3, anh V trả lại cho ông B là phù hợp. Như vậy, cần buộc bà H1, chị H2, chị H3, anh V có trách nhiệm trả lại cho ông B tổng số tiền là  $424.000.000$  đồng +  $351.900$  đồng =  $424.351.900$  đồng (làm tròn số là  $424.352.000$  đồng).

[5] Xem xét yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản cho vay:

Tòa án nhân dân thị xã N thụ lý vụ án tháng 11/2022 với nội dung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do ông Lê Ngọc B khởi kiện. Quá trình thụ lý giải quyết Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành và đã tạm đình chỉ để thu thập chứng cứ. Tuy nhiên, đến tháng 5/2024 ông B mới có yêu cầu khởi kiện bổ sung

và nội dung này nằm ngoài yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó theo Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây thuộc trường hợp vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết trong cùng một vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, sau khi tuyên án sơ thẩm, không có đương sự nào kháng cáo về nội dung này, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cũng thống nhất số tiền bà H1 vay ông B là 50.000.000 đồng và bà H1 có trách nhiệm trả cho ông B. Vì vậy, bản án sơ thẩm buộc bà H1 phải trả cho ông B 50.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Vũ Hoàng V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn V1 và ông Lê Ngọc B là vô hiệu; quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Lê Thị H1, chị Vũ Thị H2, chị Vũ Thị H3, anh Vũ Hoàng V; bà H1, chị H2, chị H3, anh V có trách nhiệm liên đới trả cho ông B số tiền 424.352.000 đồng; riêng bà H1 phải trả cho ông B số tiền 50.000.000 đồng.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm (DSPT): Do kháng cáo của anh Vũ Hoàng V, ông Vũ Văn T được chấp nhận nên anh V, ông T không phải chịu án phí DSPT. Bà Vũ Thị H4, bà Vũ Thị H5 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, bị coi là từ bỏ việc kháng cáo nên bà H4, bà H5 phải chịu án phí DSPT.

- Án phí dân sự sơ thẩm (DSST): Do sửa bản án nên cần phải sửa phần án phí DSST đối với các đương sự trong vụ án. Ông Lê Ngọc B phải chịu án phí DSST do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, bà Lê Thị H1 phải chịu án phí DSST có giá ngạch trên số tiền phải trả cho ông B, nhưng ông B, bà H1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn án phí DSST theo quy định của pháp luật. Chị Vũ Thị H2, chị Vũ Thị H3, anh Vũ Hoàng V phải chịu án phí DSST có giá ngạch trên số tiền phải trả cho ông B.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bà Vũ Thị H4 (sinh năm 1968) và bà Vũ Thị H5.

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Vũ Hoàng V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Thanh Hóa, như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của BLTTDS; Điều 118, 707, 708, 733 BLDS năm 1995; Điều 689, 698, 699, 701, 122, 124, 127, 128 của BLDS năm 2005; tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14, khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc B về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn V1 và ông Lê Ngọc B theo “Giấy nhượng đất” đề ngày 19/6/2002 và “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 11/7/2007.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn V1 và ông Lê Ngọc B theo “Giấy nhượng đất” đề ngày 19/6/2002 và “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 11/7/2007 là vô hiệu. Bà Lê Thị H1, chị Vũ Thị H2, chị Vũ Thị H3 (sinh năm 1986), anh Vũ Hoàng V được quyền quản lý, sử dụng diện tích 198,8m<sup>2</sup> theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 22/3/2023. Bà H1, chị H2, chị H3, anh V có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Ngọc B số tiền 424.352.000đ (*Bốn trăm hai mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn đồng*).

- Buộc bà Lê Thị H1 phải trả cho ông Lê Ngọc B số tiền 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 BLDS.

### 3. Về án phí:

- Án phí DSPT: Anh Vũ Hoàng V, ông Vũ Văn T không phải chịu án phí DSPT. Trả lại cho anh Vũ Hoàng V, ông Vũ Văn T mỗi người 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí DSPT theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00029xx ngày 27/8/2024 (đối với anh Vũ Hoàng V); số 00029xx ngày 05/9/2024 (đối với ông Vũ Văn T) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N.

Bà Vũ Thị H4, bà Vũ Thị H5 mỗi người phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí DSPT, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00029xx ngày 05/9/2024 (đối với bà Vũ Thị H4); số 00029xx ngày 05/9/2024 (đối với bà Vũ Thị H5) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N; bà H4, bà H5 đã nộp đủ án phí DSPT.

- Án phí DSST: Miễn án phí DSST cho ông Lê Ngọc B và bà Lê Thị H1.

Chị Vũ Thị H2, chị Vũ Thị H3, anh Vũ Hoàng V mỗi người phải nộp 5.243.500đ (*Năm triệu, hai trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm đồng*) án phí DSST.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án; Tòa DS.

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

**Mai Nam Tiến**



