

Bản án số: 05/2025/DS-PT

Ngày: 09/01/2025

“Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Tạ Duy Ước

Các Thẩm phán: ông Dương Mạnh Chiến

ông Nguyễn Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09 tháng 01 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của TAND huyện Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 175/2024/QĐ-PT ngày 27/12/2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị Loan P, sinh năm 1971. Địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T - Văn phòng L2, Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: số A ngõ A tổ A, khu F, phường G, thành phố H, Quảng Ninh. Có mặt

* *Bị đơn:* Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

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

- Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

- Anh Phạm Duy Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: đội C, thôn M, xã H, huyện A, tỉnh Hưng Yên. Có mặt

- Văn phòng C; địa chỉ: thôn A, xã H, huyện V, tỉnh Quảng Ninh. Đại diện theo pháp luật: ông Ngô Quang L - Trưởng Văn phòng. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Bùi Thị T3, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ G, khu A, phường M, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện V: địa chỉ: khu E, thị trấn C, huyện V, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Kháng cáo: bị đơn anh Phạm Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Duy Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Dương Thị Loan P trình bày: Năm 2017 bà P cùng chồng là ông T2 có thống nhất về việc mua 03 ô đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện V. Do vợ chồng bà có xem tuổi đều không được đứng tên mua đất và cũng không hiểu biết nhiều về pháp luật nên đã thống nhất để anh T1 đứng tên hộ vợ chồng bà P đối với 03 ô đất trên. Ngày 20/02/2017 bà P đưa anh T1 đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V để nộp đơn xin giao đất và đăng ký mua 03 ô đất gồm ô số 4,5 và 6 thuộc lô B, nhà ở liền kề, mỗi ô có diện tích 105m² đất ở nông thôn. Ngày 19/5/2017 UBND huyện V có quyết định về việc giao đất không qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất mang tên Phạm Văn T1. Ngày 01/6/2017 Chi cục Thuế huyện V thông báo nộp tiền sử dụng đất 1.291.500.000 đồng. bà P đã rút tiền tiết kiệm của vợ chồng là 900.000.000 đồng tại Ngân hàng và vay thêm 500.000.000 đồng của bà Bùi Thị T3 ở phường M, thành phố C để nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của C. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 ô 4,5 và 6 bà P là người quản lý giấy chứng nhận. Đến năm 2019 vợ chồng bà P tiến hành xây dựng một căn nhà 3 tầng trên ô số 6 để ở. Diện tích 02 ô còn lại 4,5 bà P xây dựng theo loại hình nhà cấp 4 để kinh doanh hàng ăn. Tổng chi phí xây dựng công trình và trang bị nội thất là 3.800.000.000 đồng. Để xây dựng được toàn bộ công trình trên 3 ô đất, vợ chồng bà P đã bán căn nhà 3 tầng ở phường C, thành phố C vào đầu năm 2020 và tiền tiết kiệm do bà P kinh doanh buôn bán có được. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh T1 nên khi xây nhà bà P xin cấp giấy phép xây dựng mang tên Phạm Văn T1. Cũng trong năm 2020 giữa T1 và vợ chồng bà P xảy ra mâu thuẫn, khi biết bà P mang Giấy chứng nhận ô số 6 lên Hành chính công huyện để chỉnh lý biến

động tài sản trên đất theo quy định, anh T1 đã đến Hành chính công lấy lại Giấy chứng nhận và ngày 08/6/2020 T1 đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ô số 6 cho anh Phạm Duy Đ tại Văn phòng C1 (nay là Ngô Quang L) với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng mà vợ chồng bà P không biết. Khi thấy anh Đ đến nhà yêu cầu vợ chồng bà P ra khỏi nhà để anh Đ nhận tài sản ô số 6 nên ngày 17/6/2020 bà P có đơn đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất dừng giao dịch giữa T1 với người khác, do bà P không hiểu hết về pháp luật nên không gửi đơn khởi kiện đến Toà án ngay, đến tháng 3/2021 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất sang tên biến động ô số 6 cho anh Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa T1 với anh Đ. Ngày 27/7/2021 UBND xã Đ tổ chức hoà giải nhưng không thành, đến tháng 10/2021 bà P mới viết đơn khởi kiện anh T1 ra Toà án yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng miệng giữa vợ chồng bà P với Phạm Văn T1 có nội dung cho T1 đứng tên làm thủ tục đất đai vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 647.2020/HĐCN ngày 08/6/2020 giữa Phạm Văn T1 với Phạm Duy Đ vô hiệu.

- Tuyên huỷ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH792039, số vào sổ cấp GCN: CH04596; số CH 792040, số vào sổ cấp GCN:CH 04597; số CH 792043, số vào sổ cấp GCN: CH 04595 ngày 09/6/2017 mang tên Phạm Văn T1.

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận sang tên biến động cho Phạm Duy Đ.

- Công nhận diện tích đất và tài sản gắn liền 03 ô đất số 04,05 và 06 thuộc lô B- nhà ở liền kề 2, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Phạm Văn T2 và bà Dương Thị Loan P.

Ngày 28/6/2024 bà Dương Thị L1 P có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng miệng giữa vợ chồng bà P với Phạm Văn T1 có nội dung cho T1 đứng tên làm thủ tục đất đai vô hiệu.

- Rút yêu cầu Toà án tuyên huỷ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH792039, số vào sổ cấp GCN: CH04596; số CH 792040, số vào sổ cấp GCN:CH 04597; số CH 792043, số vào sổ cấp GCN: CH 04595 ngày 09/6/2017 mang tên Phạm Văn T1;

- Rút yêu cầu tuyên huỷ Giấy chứng nhận sang tên biến động cho Phạm Duy Đ.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà P yêu cầu Toà án giải quyết các nội dung:

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 647.2020/HĐCN ngày 08/6/2020 giữa Phạm Văn T1 với Phạm Duy Đ vô hiệu.

- Công nhận diện tích đất và tài sản gắn liền 03 ô đất số 04,05 và 06- LK05 thuộc lô B- nhà ở liền kề 2 tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Phạm Văn T2 và bà Dương Thị Loan P.

***Bị đơn anh Phạm Văn T1 trình bày:** anh T1 là người mua và sở hữu 03 ô đất 04,05,06 tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, đều mang tên anh Phạm Văn T1. Bà Dương Thị Loan P khởi kiện ra Toà án là không có căn cứ, không đúng sự thật.

Bị đơn có đơn phản tố ngày 05/12/2021, yêu cầu Toà án giải quyết như sau: Không có hợp đồng miệng giữa ông T2 và bà P cho anh T1 đứng tên làm thủ tục đất đai; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa anh T1 với anh Phạm Duy Đ; Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH792039, số vào sổ cấp GCN: CH04596; số CH 792040, số vào sổ cấp GCN:CH 04597; số CH 792043, số vào sổ cấp GCN: CH 04595 ngày 07/6/2017 mang tên Phạm Văn T1, thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh T1.

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

+ Ông Phạm Văn T2 trình bày: Ông T2 và bà P là quan hệ vợ chồng hợp pháp, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện V là tài sản chung của ông và bà P, không phải là tài sản riêng của anh T1. Ông T2 đồng ý nội dung lời khai và yêu cầu khởi kiện, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P.

+ Anh Phạm Duy Đ có đơn yêu cầu độc lập, anh Đ trình bày tại Bản tự khai: tháng 6/2020 anh T1 có chuyển nhượng một ô đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện V cho anh Đ, hai bên đã làm Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng theo quy định của pháp luật. Tháng 3/2021 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V đã sang tên biến động cho anh Đ quyền sử dụng đất ô trên theo hợp đồng đã ký kết với anh T1, nhưng khi anh Đ đến nhận quyền sử dụng đất trên thì ông T2 và bà P cản trở gây khó khăn cho anh Đ, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

+ Văn phòng C trình bày: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên các bên tham gia có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Công chứng viên chứng nhận hợp đồng thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng, giao dịch. Đề nghị Toà án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

+ Ủy ban nhân dân huyện V có quan điểm: Việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Phạm Văn T1 là bảo đảm theo quy định của Pháp luật đất đai năm 2013, người dân đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận là bảo đảm theo quy định tại thời điểm giao đất, cấp Giấy chứng nhận. Người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 166, Điều 167 và Điều 179 của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, quy định trình tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tiếp nhận, thụ lý hồ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Phạm Văn T1 cho Phạm Duy Đ vào tháng 6 năm 2021 là bảo đảm theo quy định.

+ Bà Bùi Thị T3 có bản tự khai như sau: bà T3 có mối quan hệ chị em với bà P, năm 2017 bà P có vay 500.000.000 đồng của bà T3 để mua đất, xây nhà ở huyện V. Bà T3 khẳng định toàn bộ tài sản tại huyện V là do công sức của vợ chồng bà P, số tiền bà T3 cho vay bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Kết quả thẩm định, định giá tài sản, thể hiện: Đối với 03 ô đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, diện tích mỗi ô 105m² đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận mang tên Phạm Văn T1. Giá trị quyền sử dụng đất 03 ô là 2.835.000.000 đồng; tài sản gắn liền với ô đất số 06 là 01 căn nhà 3 tầng và công trình khác khép kín, trị giá 1.301.426.228 đồng; 01 nhà cấp 4, 1 tầng xây gạch xi, gạch xi măng, lợp mái tôn cách nhiệt gắn liền ô đất số 04 và 05, trị giá 611.553.489 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 4.747.980.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của TAND huyện Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng miệng giữa ông Phạm Văn T2 và bà Dương Thị Loan P với anh Phạm Văn T1 có nội dung cho T1 đứng tên làm thủ tục đất đai vô hiệu.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên huỷ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH792039, số vào sổ cấp GCN: CH04596; số CH 792040, số vào sổ cấp GCN:CH 04597; số CH 792043, số vào sổ cấp GCN: CH 04595 ngày 09/6/2017 mang tên Phạm Văn T1.

Đình chỉ giải quyết tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CH 04595 ngày 09/6/2017 mang tên Phạm Văn T1 sang tên biến động cho Phạm Duy Đ.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Văn T1.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Duy Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Dương Thị Loan P đối với bị đơn anh Phạm Văn T1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 647.2020/HĐCN; quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa bên chuyển nhượng anh Phạm Văn T1 và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Duy Đ, được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng ngày 08/6/2020 đối với thửa đất số 06-LK05 với diện tích 105m², vị trí tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Quảng Ninh là vô hiệu.

Công nhận 03 ô đất số 04-LK05; số 05-LK05; số 06-LK05 và tài sản gắn liền với đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Quảng Ninh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH792039, số vào sổ cấp GCN: CH04596; số CH 792040, số vào sổ cấp GCN:CH 04597; số CH 792043, số vào sổ cấp GCN: CH 04595 ngày 09/6/2017 mang tên Phạm Văn T1, thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Phạm Văn T2 và bà Dương Thị Loan P.

Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Quảng Ninh có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ công vụ về đất đai theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

3. Về quyền yêu cầu thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu: các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/10/2024, bị đơn anh Phạm Văn T1 và ngày 24/10/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Duy Đ có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn giữ nguyên nội dung trình bày về việc nguyên đơn là người bỏ tiền ra mua đất và nhờ anh T1 đứng tên, toàn bộ công trình trên đất là do nguyên đơn xây dựng và đã cung cấp toàn bộ hoá đơn chứng từ cho tòa án. đề nghị HĐXX bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Duy Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Anh T1 có quan điểm cho rằng anh là chủ sở hữu của 03 thửa đất đang tranh chấp, anh là người xây dựng công trình trên 3 thửa đất này nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Đ có quan điểm việc mua bán giữa anh và anh T1 đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và được đăng ký biến động sang tên anh Đ nên đề nghị HĐXX xét xử đảm bảo quyền lợi của anh.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: đề nghị HĐXX bác toàn bộ kháng cáo, căn cứ khoản 1 Điều 308, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của anh Phạm Văn T1 và anh Phạm Duy Đ được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và trong hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo thấy:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất đang có tranh chấp: Năm 2016, UBND huyện V niêm yết công khai quy hoạch, bán đấu giá quyền sử dụng đất nhóm nhà ở nông thôn tại thôn Đ, xã Đ, huyện V. Do có nhu cầu sử dụng nên năm 2017 vợ chồng bà P có làm thủ tục mua 03 ô đất 04,05,06 thông qua hình thức giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất của UBND huyện V. Do không hợp tuổi nên ông bà đã thống nhất và thoả thuận để T1 là con trai đứng tên hộ các thửa đất trên. Lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị Q là người xem phong thủy cho gia đình bà P về việc năm 2017 bà P có nhờ bà Q xem tuổi mua đất xây nhà và bà có biết việc vợ chồng bà P đã để anh T1 đứng tên hộ ông bà do không hợp tuổi.

Về nguồn tiền để mua các thửa đất trên là do bà P đã rút tiền tiết kiệm của bà và ông T2 là 900.000.000 đồng và vay của bà Bùi Thị T3 ở phường M, thành phố C 500.000.000 đồng. Để chứng minh cho nội dung này, bà P đã nộp các tài liệu là Giấy uỷ nhiệm chi ngày 06/6/2017 của Ngân hàng TMCP C2 chi nhánh C3 và

Giấy vay tiền giữa bà P với bà T3 năm 2017. Tại Biên bản hoà giải ngày 27/7/2021 của UBND xã Đ, huyện V, bị đơn anh T1 thừa nhận bố mẹ đẻ T1 đứng tên trong Giấy chứng nhận 03 ô đất. Tuy nhiên anh T1 cho rằng anh có đóng góp khoảng 600.000.000 đồng cùng bố mẹ mua 03 ô đất trên nhưng anh T1 không cung cấp được tài liệu chứng minh cho quan điểm của mình.

Năm 2019 bà P xây 01 căn nhà 3 tầng trên ô số 06 để ở, còn 02 ô số 04 và 05 xây nhà cấp 4 để kinh doanh hàng ăn. Bà P có quan điểm cho rằng toàn bộ tiền xây dựng các công trình trên là do ông bà bán nhà ở C và tiền tiết kiệm từ kinh doanh buôn bán. Thời gian xây nhà anh T1 bị tai nạn và điều trị tại nhà, ông bà là người trực tiếp giao dịch trong việc mua bán nguyên vật liệu để xây nhà và đã cung cấp cho toà án các tài liệu về việc mua bán nguyên vật liệu đối với Công ty TNHH MTV T7; hợp đồng thuê thợ xây ông Ngô Xuân T4; thợ mộc anh Nguyễn Xuân T5; thợ điện, nước anh Nguyễn Thanh T6; thợ nhôm kính, cửa inox, sắt và mái tôn anh Đào Văn D và thợ sơn là anh Nguyễn Đức M. Quá trình giải quyết vụ án, những người trên đều có lời khai năm 2019 bà P có hợp đồng thuê những người này xây dựng, lắp đặt hoàn thiện tài sản nhà, nội thất cho bà P, quá trình thi công cho đến khi hoàn thiện kết thúc công trình chỉ có bà P là người trực tiếp thanh toán tiền cho những người nêu trên, họ không giao dịch hay biết anh T1 là ai.

Tại phiên toà phúc thẩm, anh T1 khai anh là người trực tiếp thi công cũng như thuê thợ, mua nguyên vật liệu xây dựng công trình trên đất đang có tranh chấp nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh.

Như vậy có đủ cơ sở xác định mặc dù các thửa đất số 04, 05, 06 thuộc lô B- nhà ở liền kề 2 tại thôn Đ, xã Đ, huyện V tỉnh Quảng Ninh đều đã được cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phạm Văn T1 tuy nhiên trong gia đình bà P có thoả thuận với nhau về việc anh T1 chỉ là người đứng tên hộ bố mẹ đối với các thửa đất này. Anh T1 không có đóng góp về tài chính cũng như công sức đối với khối tài sản trên nên có cơ sở xác định đây là tài sản của vợ chồng bà P.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa anh Phạm Văn T1 và anh Phạm Duy Đ được công chứng tại Văn phòng C1 (số công chứng 647.2020/HĐCN, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 06 theo Giấy chứng nhận số CH04595 cấp ngày 9/6/2017 mang tên Phạm Văn T1, tại thôn Đ, xã Đ, huyện V vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu; Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên ký kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, việc chuyển nhượng thể hiện đúng ý chí của các bên, hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực theo quy định.

Xét nội dung hợp đồng thấy: tại thời điểm anh T1 và anh Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 thì trên đất đã có căn nhà 03 tầng nhưng trong hợp đồng không thể hiện nội dung này. Vì công trình nhà gắn liền thửa đất là một khối thống nhất không thể tách rời để chuyển nhượng phần đất nhưng tại tiêu mục 3.1 Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng có ghi *Đã cùng nhau xem xét tại chỗ hiện trạng thửa đất nêu trên* và khẳng định trên thực tế diện tích đất chuyển nhượng đúng như đã được nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này. Tại phiên toà anh Đ khẳng định đã xem xét hiện trạng và mua cả nhà và đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Như vậy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi chuyển nhượng cả tài sản nhà gắn liền với thửa đất, tài sản trên đất do ông T2 và bà P tạo dựng đang quản lý sử dụng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 với anh Đ có đối tượng không thể thực hiện được, vì ngay từ khi ký kết hợp đồng anh T1 biết tài sản nhà là của vợ chồng bà P nhưng T1 không thông báo cho anh Đ biết; ông T2 và bà P đều khẳng định thời gian T1 chuyển nhượng ô đất số 6 cho anh Đ, ông bà không biết và không thấy anh Đ đến kiểm tra hiện trạng thửa đất, đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P ông T2. Do đó theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T1 và anh Đ vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng.

Về giá trị chuyển nhượng: việc mua bán trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000đ, theo kết quả định giá thì giá trị đất và công trình trên đất là 4.747.980.000 đồng, tại phiên toà anh Đ xác nhận anh nhận chuyển nhượng đất với giá 2 tỷ đồng nhưng chỉ ghi trong hợp đồng là 200.000.000đ để giảm tiền nộp thuế nên có căn cứ xác định giá chuyển nhượng không đúng với thực tế nên không chuyển nhượng tài sản trên đất.

Về thực hiện hợp đồng: anh Đ và anh T1 có lời khai thể hiện anh Đ đã thanh toán toàn bộ số tiền 2 tỷ đồng tuy nhiên chưa được nhận bàn giao quyền sử dụng đất.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Lỗi chính là của anh T1 là người đứng tên hộ và trên đất có tài sản nhưng vẫn ký hợp đồng mà không thông báo cho anh Đ, anh Đ cũng có 1 phần lỗi khi không kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản trên đất là

ngôi nhà 3 tầng do vợ chồng bà P xây dựng và quản lý sử dụng; nguyên đơn cũng có một phần lỗi để anh T1 đứng tên quyền sử dụng đất một thời gian dài mà không thực hiện chuyển quyền sở hữu dẫn đến việc anh T1 sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên trên thực tế, anh Đ chưa được bàn giao quyền sử dụng đất; quá trình giải quyết vụ án bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đ đã được triệu tập nhưng vắng mặt, không có ý kiến quan điểm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không thuộc phạm vi giải quyết vụ án này. Trường hợp các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường khi hợp đồng vô hiệu thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ nên cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định của pháp luật

[2.3] Xét yêu cầu công nhận diện tích đất và tài sản gắn liền 03 ô đất số 04,05 và 06 thuộc lô B- nhà ở liền kề 2 tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Phạm Văn T2 và bà Dương Thị Loan P.

Như đã phân tích tại mục [2.1] có sơ sở xác định nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là do bà P ông T2 mua và nhờ anh T1 đứng tên. Quá trình giải quyết Toà án cấp sơ thẩm đã xác minh thu nhập của anh T1, anh T1 cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh có khoản tiền 600.000.000 đồng góp cùng bà P mua đất và khoản tiền khác để xây nhà trên đất. Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà P.

Từ những phân tích trên thấy toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ. Bác toàn bộ kháng cáo của anh T1 và anh Đ.

* Tại cấp sơ thẩm bà P đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với việc rút yêu cầu khởi kiện của bà P là đúng quy định của pháp luật.

* Bị đơn Phạm Văn T1 có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Duy Đ có yêu cầu độc lập nhưng đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt tại phiên toà nên bị coi là từ bỏ yêu cầu; theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự thì cấp sơ thẩm đình chỉ các yêu cầu này là có căn cứ.

Tuy nhiên, xem xét bản án sơ thẩm thấy: tại đơn khởi kiện bà P yêu cầu toà án Tuyên huỷ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH792039, số vào sổ

cấp GCN: CH04596; số CH 792040, số vào sổ cấp GCN:CH 04597; số CH 792043, số vào sổ cấp GCN: CH 04595 ngày 09/6/2017 mang tên Phạm Văn T1; Tuyên huỷ Giấy chứng nhận sang tên biến động cho Phạm Duy Đ. Xét thấy: Căn cứ vào Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc các tranh chấp về dân sự và trong quá trình giải quyết vụ án dân sự, Tòa án nếu thấy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự thì Tòa án có quyền huỷ quyết định đó. Nên việc toà án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu này của nguyên đơn là không chính xác. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút các yêu cầu này nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn anh Phạm Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Duy Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự. Bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn anh Phạm Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Duy Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 121, Điều 122, Điều 213, Điều 408 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 18, Điều 26, Điều 27 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng miệng giữa ông Phạm Văn T2 và bà Dương Thị Loan P với anh Phạm Văn T1 có nội dung cho T1 đứng tên làm thủ tục đất đai vô hiệu.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Văn T1 và Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Duy Đ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Loan P đối với bị đơn anh Phạm Văn T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất.

[3.1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 647.2020/HĐCN; quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa bên chuyển nhượng anh Phạm Văn T1 và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Duy Đ, được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng ngày 08/6/2020 đối với thửa đất số 06 - LK05 với diện tích 105m², vị trí tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Quảng Ninh vô hiệu.

[3.2] Ông Phạm Văn T2 và bà Dương Thị Loan P được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 04-LK05 diện tích 105m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH792039, số vào sổ cấp GCN: CH04596 ; thửa đất số 05-LK05 diện tích 105m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 792040, số vào sổ cấp GCN:CH 04597; thửa đất số 06-LK05 diện tích 105m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 792043, số vào sổ cấp GCN: CH 04595 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 09/6/2017 mang tên Phạm Văn T1 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với ô đất số 06-LK05 là nhà 3 tầng có diện tích 80m²; tài sản gắn liền với ô 04-LK05 và ô đất số 05-LK05 là 01 nhà cấp 4, 1 tầng xây gạch xi, gạch xi măng, lợp mái tôn cách nhiệt.

Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Quảng Ninh có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ công vụ về quản lý đất đai trong việc thu hồi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

4. Về quyền yêu cầu thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu: các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn Dương Thị Loan P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản 24.000.000 đồng (hai mươi tư triệu đồng), nguyên đơn đã nộp đủ.

6. Về án phí:

*Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn anh Phạm Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Sung quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí phản tố 300.000 đồng anh T1 đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011052 ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi

hành án dân sự huyện Vân Đồn. Anh Phạm Văn T1 còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Sung quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập 300.000 đồng của anh Phạm Duy Đ đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011051 ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vân Đồn;

Trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng cho nguyên đơn bà Dương Thị Loan P, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011004 ngày 12/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vân Đồn.

***Về án phí dân sự phúc thẩm:**

- Anh Phạm Văn T1 phải chịu 300.000 đ tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004157 ngày 21/10/2024 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Vân Đồn.

- Anh Phạm Duy Đ1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004166 ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vân Đồn.

Anh T1 và anh Đ đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

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 thỏa 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 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./.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND huyện Vân Đồn;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Tạ Duy Ước

