

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2025/DS-PT

Ngày 14-5- 2025

*“V/v Yêu cầu công nhận hiệu lực
của hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; kiện đòi tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Trọng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thuý Mai

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên toà: Bà Đoàn Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc

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

Trong các ngày 13/5 và 14/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024, về việc “Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; kiện đòi tài sản”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1994 và chị Ngô Thu H, sinh năm 1996; nơi cư trú: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tạ Duy T – Giám đốc Công ty L, Đoàn luật sư Thành Phố H. Nơi cư trú: Số A phố T, phường T, Quận H, Thành Phố Hà Nội, “có mặt”.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1961; nơi cư trú: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1995 và bà Đào Thị Khánh H1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Công ty L Hùng P: Số H T, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (bà T1 vắng mặt, bà H1 có mặt).

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

- Anh Ngô Duy H2, sinh năm 1984;

- Anh Ngô Duy Q, sinh năm 1980;

- Chị Ngô Thùy D, sinh năm 1991.

Đều cư trú: Thôn X, xã V, huyện V, Vĩnh Phúc. Người đại diện theo ủy quyền của anh Q, anh H2, chị D: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1995 và bà Đào Thị Khánh H1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Công ty L; Số H T, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (bà T1 vắng mặt, bà H1 có mặt).

- Chị Ngô Thùy T2, sinh năm 1994

Nơi cư trú: Thôn M, L, huyện Đ, Gia Lai.

- Anh Ngô Văn Đ1, sinh năm 1996

Nơi cư trú: Xóm E, M, Thị trấn C, huyện C, Gia Lai.

- Bà Lê Thị Q1, sinh năm 1961

Nơi đăng ký Hộ khẩu thường trú: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ hiện nay: Thôn M, L, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền bà Q1, chị T2, anh Đ1: Ông Tạ Duy T – Giám đốc Công ty L, đoàn luật sư thành phố H. Nơi cư trú: Số A phố T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội, “có mặt”.

- Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1978; nơi cư trú: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, “vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 12 năm 2023, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H thông qua người đại diện là ông Tạ Duy T trình bày:

Do nhu cầu cần nhà đất để ở nên vợ chồng anh Đ, chị H quyết định đi tìm kiếm ai có nhu cầu bán Nhà đất trên địa bàn Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Qua quá trình tìm hiểu, anh Đ, chị H biết ông Ngô Văn V1 đang có nhu cầu bán đất và 01 nhà mái bằng 1 tầng do ông V1 tự xây khoảng năm 2016. Ngôi nhà tọa lạc trên diện tích đất 91,52m², đây là một phần diện tích đất nằm trong thửa đất số 483, có tổng diện tích là 183,3m² theo Bản đồ Vn2000 (bản đồ 299 là thửa 607).

Qua quá trình đàm phán, thương lượng, ông V1 đồng ý bán nhà đất nêu trên cho anh Đ, chị H quyết định với giá 1.660.000.000 đồng. Tại thời điểm thương lượng mua bán, do ông V1 chưa tìm thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) do bị thất lạc, nên các bên chưa tiến hành được thủ tục mua bán, sang tên. Nhưng anh chị Hà Đ2 lại muốn trả tiền và sử dụng luôn ngôi nhà, đất nên các bên đã thống nhất với nhau ký kết một hợp đồng thuê nhà (ngày 30/03/2022), thời hạn vĩnh viễn, giá 1.660.000.000 đồng (việc này để đảm bảo cho anh chị Hà Đ2 sử dụng tài sản, các giao kết này chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng; hợp đồng thuê nhà sẽ chấm dứt khi các bên giao kết xong hợp đồng mua bán, chuyển nhượng).

Ngày 15/04/2022, ông Ngô Văn V1 cùng vợ là bà Lê Thị Q1 (có đăng ký kết hôn), đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSDĐ) và tài sản gắn liền với đất với nội dung: Vợ chồng ông V1, bà Q1

bán, chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị H Đại diện tích 91,52m² đất ở tại thửa đất số 483; tại Thôn X, xã V, huyện V; trên đất có 01 ngôi nhà mái bằng; giá mua bán chuyển nhượng là 1.660.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng anh Đ2, chị H đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông V1, bà Q1, cụ thể: Anh Đ2, chị H đã nhờ ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1978 là người ở cùng thôn X, chuyển khoản toàn bộ số tiền 1.600.000.000 đồng từ số tài khoản cá nhân của ông B, sang số tài khoản của ông Ngô Văn V1 đã cung cấp tại HĐCNQSDĐ với anh Đ2, chị H là số 9543117 của ông Ngô Văn V1, mở tại Ngân hàng Á (A). Số tiền còn lại là 60.000.000 đồng, vợ chồng anh chị H trả bằng tiền mặt trực tiếp cho ông V1 khi giao kết hợp đồng.

Trong quá trình đi làm thủ tục tách thửa đất, sang tên đất, do trước đó ông V1 đã làm mất GCNQSDĐ mà chính quyền địa phương đã cấp cho ông V1 từ năm 1991, vì vậy ông V1 phải đi xin cơ quan có thẩm quyền cấp lại cho ông V1 GCNQSDĐ tại thửa đất số 483 có diện tích 183,3m² đất. Trong thời gian ông V1 đang đi xin cấp lại GCNQSDĐ thì bà V (là vợ cũ không đăng ký kết hôn với ông V1), đã làm đơn ngăn chặn đề nghị các cơ quan có thẩm quyền giải quyết tạm dừng việc xem xét yêu cầu của ông V1 xin cấp lại GCNQSDĐ cho ông V1 với lý do là tài sản chung của bà V với ông V1, bà không đồng ý cho ông V1 bán.

Ngày 18/07/2023, ông V1 đã chết theo Trích lục khai tử số 22/TLKT ngày 25/08/2023 của UBND xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, nên việc hoàn thiện thủ tục tách thửa đất mà ông V1 đã bán cho anh Đ2, chị H bị dừng lại; mặc dù bà Lê Thị Q1 (vợ ông V1) đã cố gắng và mong muốn hoàn thành thủ tục để sang tên cho anh Đ2, chị H nhưng bà V, cùng các con của bà V đã tìm mọi cách gây khó khăn cho anh Đ2, chị H trong quá trình xin tách thửa đất nêu trên.

Theo kết quả đo đạc thực địa, phần đất và nhà mà ông V1, bà Q1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị H4 có diện tích 86,4m² (trong đó có 55m² đất đã được cấp GCNQSDĐ, 31,4m² đất chưa được cấp giấy) thuộc thửa đất số 483, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc và 01 nhà mái bằng trên đất. Nguyên đơn anh Đ2, chị H đồng ý với số liệu này, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào số liệu này để giải quyết vụ án.

Vì lý do nêu trên, nay anh Đ2, chị H làm đơn khởi kiện này, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc:

- Công nhận HĐCNQSDĐ được ký ngày 15/04/2022 giữa bên bán là ông Ngô Văn V1 cùng bà Lê Thị Q1 với bên mua là anh Nguyễn Văn Đ cùng chị Ngô Thu H là hợp pháp.

- Xác nhận quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H đối với 86,4m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (01 ngôi nhà mái bằng 01 tầng, sân gạch, lán lợp tôn) tại thửa 483 tờ bản đồ 05; thôn X, xã V, huyện V.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị V về việc buộc vợ chồng anh chị Hà Đ2 phải trả lại đất, nhà nêu trên.

- Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, đã nộp chi phí tạm ứng định giá, thẩm định, đo đạc tài sản tranh chấp; đã quyết toán với Tòa án; tự nguyện chịu nộp và không đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án.

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Q1, chị Ngô Thùy T2, anh Ngô Văn Đ1 (thông qua người đại diện là ông Tạ Duy T) trình bày: Xác nhận nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ cùng chị Ngô Thu H là đúng. Bà Q1 và các con xác nhận việc ông V1 đã nhận đủ 1.660.000.000 đồng và bán cho vợ chồng H Đại diện tích đất 86,4m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (01 ngôi nhà mái bằng 01 tầng, sân gạch, lán lợp tôn) tại thửa 483 tờ bản đồ 05; thôn X, xã V, huyện V.

Bà Q1 và các con đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị V, thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T1, bà Đào Thị Khánh H1 trình bày:

Năm 1980, bà Nguyễn Thị V kết hôn (chỉ tổ chức cưới, không đăng ký tại Ủy ban) với ông Ngô Văn V1 (sinh năm 1960, mất năm 2023) và sinh được ba người con chung là anh Ngô Duy Q (sinh năm 1980), anh Ngô Duy H2 (sinh năm 1984) và chị Ngô Thị Thùy D (sinh năm 1991). Sau khi kết hôn, bố chồng bà V là cụ Ngô Văn T3 (mất năm 2009) cho vợ chồng bà V thửa đất số 607, tờ bản đồ số 06, diện tích 110m² (bản đồ 299) địa chỉ tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Khi đó, mẹ chồng bà V là cụ Trần Thị B1 (đã mất năm 1969). Trên đất, vợ chồng bà V đã xây dựng một căn nhà tranh vách đất để ở. Hiện nay theo bản đồ VN 2000 là thửa số 483, tờ bản đồ số 05, diện tích 183.3m².

Đến năm 1991, ông Ngô Văn V1 vào trong miền N làm kinh tế, nhưng kể từ đó thì không trở về cũng không liên lạc với gia đình. Năm 1999, bà V và các con phá bỏ ngôi nhà tranh đã rách nát và xây dựng một căn nhà cấp IV, 03 gian để ở. Năm 2014, ông Ngô Văn V1 đột ngột trở về và nói rằng ông đã có vợ con ở tỉnh Gia Lai là bà Lê Thị Q1. Theo nguyện vọng của ông V1, vợ chồng bà V và các con đã gom góp tiền bạc, công sức để phá 02 gian nhà cấp IV và xây dựng một căn nhà mái bằng, diện tích 91,52m² trên đất cho ông V1 về ở. Tuy nhiên, ngay sau khi xây dựng xong, thì ông V1 khoá cửa không cho bà V và các con sử dụng, ông V1 bỏ vào tỉnh Gia Lai sinh sống.

Tháng 11/2021, bà V thấy có anh Nguyễn Văn Đ và chị Ngô Thu H đột nhiên đến nhà bà V ở. Bà V có hỏi thì anh Đ và chị H nói rằng, ông V1 cho anh Đ, chị H thuê lại căn nhà này. Ngày 18/07/2023, chồng bà V mất không để lại di chúc. Sau khi chồng bà V mất, bà V và các con yêu cầu anh Đ và chị H chấm dứt hợp đồng thuê nhà, trả lại căn nhà cho mẹ con bà V nhưng anh Đ chị H không đồng ý. Ban đầu anh Đ và chị H nói rằng chưa hết hạn thuê nhà nên không đồng ý trả.

Theo nội dung đơn khởi kiện của anh Đ và chị H, ngày 15/04/2022, ông Ngô Văn V1 và bà Lê Thị Q1 đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Đ và chị Ngô Thu H 91,52m² đất, là một phần của thửa đất số 483, diện tích 183,3m², địa chỉ tại Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (theo bản đồ VN B, theo bản đồ cũ thuộc thửa số 607, diện tích 110m²) và một nhà mái bằng trên đất với giá là 2.400.000.000 đồng. Hai bên có lập HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất và ghi giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng.

Tuy nhiên, như bà V đã trình bày rõ ở trên, toàn bộ thửa đất số 483, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc và ngôi nhà mái bằng trên đất là tài sản chung của vợ chồng bà V và ông V1 tạo lập được. Tài sản này không phải của bà Q1, nên bà Q1 không có quyền chuyển nhượng tài sản cho người khác. Hơn thế nữa, bà V và ông Ngô Văn V1 kết hôn được sự chứng kiến của bố mẹ, họ hàng hai bên từ năm 1980. Hôn nhân của vợ chồng bà V là hôn nhân thực tế và được pháp luật công nhận. Đến ngày 08/8/2013 ông V1 đăng ký kết hôn với bà Lê Thị Q1 tại UBND xã A, huyện C, tỉnh Gia Lai trong khi ông V1 chưa làm thủ tục ly hôn với bà V. Như vậy, quan hệ hôn nhân của ông V1 bà Q1 là trái pháp luật.

Về phía ông V1, ông V1 tự ý chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân mà không được sự đồng ý của bà V, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu toàn bộ.

Vì các lẽ trên, nay bà V kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho bà V 02 yêu cầu phản tố và các nội dung khác như sau:

1. Tuyên HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 15/04/2022 giữa ông Ngô Văn V1, bà Lê Thị Q1 và anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H đối với diện tích 91,52m² thuộc thửa đất số 483, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc và 01 nhà mái bằng trên đất là vô hiệu toàn bộ.

2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: Buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H phải trả lại cho bà V và các con là anh Ngô Duy Q, anh Ngô Duy H2 và chị Ngô Thị Thùy D căn nhà và phần diện tích đất nêu trên.

3. Đối với số tiền 1.660.000.000 đồng mà ông V1 đã nhận từ vợ chồng anh chị Hà Đ2, thì bà Q1 phải chịu trách nhiệm thanh toán.

4. Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định.

Riêng án phí, hiện bà V đã trên 60 tuổi, xin được miễn án phí sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Q, anh H2, chị D là bà Nguyễn Thị T1, bà Đào Thị Khánh H1 trình bày:

Các anh chị xác nhận lời trình bày của bà V về nội dung như trên là đúng. Đồng thời, các con bà V hoàn toàn đồng ý với quan điểm của bà V về việc đề nghị Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường tuyên HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất nêu trên là vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Với nội dung trên, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường đã căn cứ các Điều 166, 167, 188 và 203 Luật đất đai 2013; các Điều 166, 190, 194, 274, 275,

401, 410, 500, 501, 502, 503 và 430 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết: 326/NQ - UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Đ và chị Ngô Thu H đối với bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ:

1.1. Công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ xác lập ngày 15/4/2022 giữa anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H và ông Ngô Văn V1, bà Lê Thị Q1.

1.2. Xác nhận quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H đối với 86,4m² đất (trong đó có 55m² đất ở đã được cấp GCNQSDĐ) tại thửa 483 tờ bản đồ số 05 (bản đồ VN2000); tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (GCNQSDĐ số A 246384 do UBND huyện V cấp mang tên ông Ngô Văn V1) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (trong đó có 01 ngôi nhà mái bằng lợp tôn diện tích 69,6m²; 01 mái hiên lợp tôn diện tích 16,3m²; 01 sân lát gạch đỏ diện tích 16,3m²). (kí hiệu 1, 2, 3, 4, 8, 1; có sơ đồ đất kèm theo).

Anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ và thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất với nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị V về việc:

- Tuyên HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 15/04/2022 giữa ông Ngô Văn V1, bà Lê Thị Q1 và anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H đối với diện tích 91,52m² thuộc thửa đất số 483, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc và 01 nhà mái bằng trên đất là vô hiệu toàn bộ.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: Buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H phải trả lại cho bà V và các con là anh Ngô Duy Q, anh Ngô Duy H2 và chị Ngô Thị Thùy D căn nhà và phần diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 10/9/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường theo hướng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án số 44/2024/DS-ST ngày

30/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Vĩnh Tường. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp như bà V được quyền sử dụng, sở hữu 96,8m²; anh Đ chị H và bà V có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị V2 trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà V đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Ngày 15/04/2022, ông Ngô Văn V1 cùng vợ là bà Lê Thị Q1 (có đăng ký kết hôn), đã ký HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất với nội dung: Vợ chồng ông V1, bà Q1 bán, chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đ, chị H diện tích 91,52m² đất ở thửa đất số 483, tờ bản đồ số 05; địa chỉ: tại Thôn X, xã V, huyện V, trên đất có 01 ngôi nhà mái bằng, giá chuyển nhượng là 1.660.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng anh Đ, chị H đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông V1, bà Q1, anh Đ chị H đã chuyển khoản toàn bộ số tiền 1.600.000.000 đồng từ số tài khoản cá nhân của ông B, sang số tài khoản của ông V1 mở tại Ngân hàng Á (A). Số tiền còn lại là 60.000.000 đồng, vợ chồng anh Đ chị H trả bằng tiền mặt, trả trực tiếp cho ông V1 khi giao kết hợp đồng. Anh chị đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với bên bán là ông V1 bà Q1, anh chị đã giao đủ tiền và được ông V1 bàn giao nhà đất. Quá trình đang thực hiện việc cấp GCNQSDĐ, thì không may ông V1 chết đồng thời bà V có đơn thư, dẫn đến không thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận. Do đó, anh chị đề nghị Tòa án công nhận HĐCNQSDĐ và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mà anh chị đã nhận chuyển nhượng của ông V1.

[2.2]. Trong khi đó bị đơn bà V, các con bà V cho rằng đất và tài sản trên đất là tài sản chung của bà V và ông V1, bà V không đồng ý việc chuyển nhượng cho anh Đ, chị H. Bà V cho rằng HĐCNQSDĐ vi phạm điều cấm, vi phạm về hình thức, khi ký hợp đồng bà không biết, bà không được sử dụng số tiền chuyển nhượng, do đó đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V1, bà Q1 với anh Đ, chị H là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3]. Trên cơ sở ý kiến của các bên Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Thửa đất số 483, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thôn X, xã V, theo bản đồ 299 là thửa 607, tờ bản đồ 06. Theo tài liệu lưu trữ thể hiện GCNQSDĐ được cấp năm 1991, thửa đất có diện tích 110m² đất ở; theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì hiện tại, thửa đất có diện tích 183,3m², lớn hơn 73,3m² so với tài liệu lưu trữ. Cấp sơ thẩm tiến hành xác minh tại địa phương được biết, gia đình bà V sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp,

không thay đổi hiện trạng từ trước năm 1993 đến nay. Do đó cấp sơ thẩm xác định diện tích thửa đất là 183,3m² làm căn cứ giải quyết vụ án có căn cứ.

[3.2]. Đối với thửa đất nêu trên, có nguồn gốc là của cụ Ngô Văn T3 (mất năm 2009 – bố đẻ ông V1), cho ông V1 và bà V từ năm 1980 để làm nơi sinh sống. Sau khi kết hôn thì ông V1 và bà V sinh sống trên thửa đất từ năm 1980, theo hồ sơ địa chính lưu giữ tại UBND xã V thể hiện: Thửa đất nêu trên mang tên ông Ngô Văn V1, theo bản đồ 299 thửa đất trên có số thửa 607, tờ bản đồ số 6, diện tích 110m² (Theo Bản đồ VN 2000 là thửa đất số 483, tờ bản đồ số 5, có diện tích 183,3m²) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Ngô Văn V1 (Xin), có nguồn gốc là được bố mẹ ông V1 cho từ những năm 1980, khi ông V1 còn chung sống với bà V, do vậy cấp sơ thẩm xác định đất này là tài sản chung của vợ chồng ông V1, bà V trong thời kỳ tồn tại hôn nhân thực tế và mỗi người được quyền sử dụng đối với ½ thửa đất nói trên là có căn cứ.

[4]. Năm 1991, ông V1 vào trong miền N làm kinh tế, thửa đất trên do bà V và 03 người con quản lý; năm 2014 ông V1 trở về sinh sống tại xã V, sau đó ông V1 và bà V chia thửa đất làm 02 phần, bà V sử dụng 01 phần có diện tích 96,8m², ông V1 sử dụng 01 phần có diện tích 86,4m². Trên phần đất có diện tích 86,4m², ông V1 xây dựng 01 ngôi nhà mái bằng, lợp tôn diện tích 69,6m², 01 sân lát gạch đỏ diện tích 16,3m², 01 lán lợp tôn có diện tích 13,6 m². Đối với việc ông V1 tự chia đất là tài sản chung của ông và bà V thấy rằng: Theo kết quả đo đạc thẩm định ngày 19/3/2024, diện tích thửa đất là tài sản chung của ông V1 bà V là 183,3m², ông V1 đã tự xác định quyền sử dụng của mình đối với phần đất có diện tích 86,4m² và để cho bà V sử dụng phần diện tích 96,8m².

[4.1]. Việc các bên tự phân chia đất diễn ra từ năm 2014, mặc dù việc tự chia đất của ông V1 chưa đảm bảo về thủ tục theo quy định. Tuy nhiên, việc chia đất này là do ông V1 bà V tự chia, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các bên và phù hợp với công sức đóng góp của bà V, ông V1 trong việc duy trì, tôn tạo khối tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất của ông V1 và bà V được quyền sử dụng trong khối tài sản chung của vợ chồng, cụ thể ông V1 được quyền sử dụng 86,4m² đất trong đó có 55m² đất đã được cấp giấy; bà V được quyền sử dụng 96,8m² đất, trong đó có 55m² đất đã được cấp giấy là có cơ sở.

[5]. Đối với HĐCNQSDĐ ngày 15/4/2022 giữa ông V1, bà Q1 với anh Đ, chị H: Mặc dù hợp đồng không được công chứng theo quy định và không có chữ ký của bà V. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh Đ, chị H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông V1. Ông V1 đã bàn giao nhà đất cho anh Đ, chị H sử dụng quản lý sử dụng trong thời gian dài, do trong quá trình làm thủ tục sang tên đất cho anh Đ, chị H để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, thì ngày 18/7/2023 ông V1 chết nên không làm thủ tục sang tên đất cho anh Đ, chị H được. Căn cứ theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật

Dân sự, về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, nhưng các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ nên hợp đồng này được công nhận hiệu lực. Mặt khác việc ông V1 tự ý chuyển nhượng một phần diện tích đất cho anh Đ, chị H chưa gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V (theo kết quả thẩm định thì phần đất ông V1 chuyển nhượng cho anh Đ, chị H có diện tích là 86,4m², nhỏ hơn phần diện tích đất của bà V đang quản lý sử dụng là 96,8m²). Cấp sơ thẩm sau khi xem xét đánh giá đã công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ lập ngày 15/4/2022 giữa ông Ngô Văn V1, bà Lê Thị Q1 với anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H là có cơ sở.

[6]. Về nội dung bà V cho rằng năm 2014 khi ông V1 xây nhà thì bà và các con cùng đóng góp xây dựng, để mong vợ chồng đoàn tụ. Tuy nhiên, qua các tài liệu cấp sơ thẩm xác minh tại địa phương, thì từ khi ông V1 trở về địa phương thì giữa ông V1 và bà V không hề chung sống, đoàn tụ với nhau. Tại thời điểm ông V1 xây nhà, thì ông V1 phải ra ở nhờ nhà văn hóa. Thực tế từ khi ông V1 về địa phương, cho đến khi ông V1 chết, thì giữa ông V1 và bà V vẫn luôn có tranh chấp với nhau về quyền sử dụng thửa đất, nên không thể có việc ông V1 và bà V cùng xây dựng ngôi nhà 01 tầng, mái bằng trên phần diện tích 86,4m² đất ông V1 đã chuyển nhượng cho anh Đ, chị H được.

[6.1]. Mặc dù tại cấp sơ thẩm bà V cung cấp giấy xác nhận của ông Ngô Văn T4 và ông Ngô Ngọc H3 là thợ xây nhà cho ông V1 xác nhận việc bà V và ông V1 cùng đứng ra xây nhà và thanh toán tiền cho ông T4 và ông H3 số tiền 300.000.000đ. Tuy nhiên, anh H2 con trai bà V lại trình bày bà V không có đóng góp tiền trong việc xây nhà, mà chỉ có đóng góp về công sức, anh H2 và anh Q có đóng góp tiền để xây nhà nhưng tiền đóng góp anh H2 và anh Q đưa cho ông V1, còn cụ thể ông V1 sử dụng để chi trả tiền xây nhà như thế nào thì anh không rõ. Như vậy, lời trình bày của bà V, giấy xác nhận của ông Ngô Văn T4 và ông Ngô Ngọc H3 có sự mâu thuẫn với lời trình bày của anh H2 và có điểm bất cập, bởi nếu có sự đóng góp cùng nhau xây dựng nhà thì phải cùng nhau sinh sống, sinh hoạt trên ngôi nhà mới, và cũng không thể có chuyện ông V1 tự ý khóa cửa vào Gia Lai sinh sống nhưng bà V và các con không ai dám sử dụng ngôi nhà này. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày của bà V cùng các con và giấy xác nhận của ông Ngô Văn T4 và ông Ngô Ngọc H3 là có cơ sở.

[7]. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bà Q1, chị T2, anh Đ1 khẳng định, quan điểm của bà Q1, chị T2 và anh Đ1 xác định toàn bộ diện tích 183,3m² đất thửa đất số 607, tờ bản đồ số 6 là tài sản chung của ông V1 và bà V; ông V1 và bà V đã phân chia tài sản chung, trong đó phần của ông V1 86,4m² đã bán toàn bộ cho anh Đ, chị H; anh Đ chị H đã trả đủ tiền, nhận đất và tài sản, do đó đề nghị Tòa án công nhận HĐCNQSDĐ giữa ông V1, bà Q1 với anh Đ chị H để đảm bảo quyền lợi của anh Đ chị H. Đối với diện tích đất còn lại 96,8m² đại diện theo ủy quyền của bà Q1, chị T2, anh Đ1 khẳng định, quan điểm của bà Q1, chị T2 và anh Đ1 xác định đây là phần tài sản của bà V, phần

diện tích đất này không có quyền lợi của ông V1 và không phải là di sản thừa kế của ông V1; đồng thời cũng không liên quan đến bà Q1, chị T2, anh Đ1. Hội đồng xét xử xét thấy, như phân tích ở trên mặc dù năm 2014 ông V1 thực hiện việc chia tài sản chung chưa đảm bảo về thủ tục, tuy nhiên trên thực tế đã phân chia cơ bản công bằng, phù hợp về mặt giá trị, trên thực tế các bên đã quản lý, sử dụng có ranh giới ổn định, xây tường bao loan ngăn cách hai phần đất.

[8]. Đánh giá một cách tổng thể thấy rằng, ông V1 và bà V mặc dù có hôn nhân thực tế, tuy nhiên vợ chồng đã xa cách thời gian rất dài (từ năm 1991 đến năm 2014 hai bên hoàn toàn không có liên lạc gì). Ông V1 quá trình vào trong Gia Lai làm kinh tế đã đăng ký kết hôn, lập gia đình có con riêng có cuộc sống ổn định với bà Q1. Năm 2014 sau khi về quê giữa ông V1, bà V, các con cũng hoàn toàn không có tiếng nói chung, ông V1 không ở chung với bà V và các con, đồng thời thực hiện việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất trên thực tế, sau khi chia đất, xây dựng nhà trên đất ông V1 cũng không ở lại quê mà đóng cửa vào miền nam với bà Q1 và các con, đồng thời làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất, tài sản cho anh Đ chị H. Ông V1 đã bàn giao nhà, đất, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục để sang tên cho anh Đ chị H thì không may qua đời. Rõ ràng ở đây ý chí của ông V1 là chuyển nhượng tài sản nhà đất cho anh Đ, chị H và chuyển nhượng phần tài sản của ông trong khối tài sản chung với bà V. Do đó cần xác định ông V1 đã chuyển nhượng phần tài sản của ông trong khối tài sản chung với bà V là 86,4m² cho anh Đ chị H. Đối với diện tích 96,8m² đất còn lại được xác định là tài sản hợp pháp của bà V, không phải di sản thừa kế của ông V1 để lại, bà Q1 cùng các con bà Q1, chị T2, anh Đ1 (là con bà Q1 và ông V1), anh Q, anh H2, chị D (con bà V ông V1) không có quyền khởi kiện chia thừa kế đối với diện tích đất này.

[8.1]. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T đại diện cho bà Q1, chị T2, anh Đ1 đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho bà V đối với phần diện tích đất 96,8m² đất còn lại; bà H3, bà T1 đại diện cho bà V, anh H2, anh Q và chị D đề nghị Tòa án tuyên HĐCNQSĐĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng, trong trường hợp Tòa án công nhận HĐCNQSĐĐ giữa anh Đ, chị H với ông V1 bà Q1 đối với diện tích đã chuyển nhượng 86,4m², thì đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho bà V phần diện tích đất còn lại 96,8m² cho bà V, để bà V làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

[9]. Trên cơ sở ý kiến của các bên thấy rằng, cấp sơ thẩm chưa xem xét công nhận đối với diện tích 96,8m² đất còn lại là do các bên không có ý kiến hay yêu cầu. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, các bên đề nghị công nhận cho bà V phần diện tích đất còn lại 96,8m², do đó để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, nhất là quyền lợi của bà V, tránh các tranh chấp mới có thể phát sinh liên quan đến diện tích đất này, do đó Hội đồng xét xử sẽ công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho bà V đối với diện tích 96,8m² đất, cùng các tài sản có trên đất cho bà V, đồng thời bà V có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm

quyền, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Phần diện tích bà V được công nhận được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 8,4 (Có sơ đồ kèm theo).

[10]. Cấp sơ thẩm sau khi xem xét đánh giá toàn diện vụ án, đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc, công nhận hiệu lực pháp luật của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 15/4/2022 giữa ông Ngô Văn V1, bà Lê Thị Q1 với anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H. Công nhận quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của anh Đ, chị H đối với 86,4m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 483, tờ bản đồ số 5 thuộc thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H phải trả lại 86,4m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 483, tờ bản đồ số 5 thuộc thôn X, xã V cho bà Nguyễn Thị V và các con gồm anh Ngô Duy Q, anh Ngô Duy H2 và chị Ngô Thị Thùy D là có căn cứ.

[11]. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm mặc dù không chấp nhận kháng cáo của bà V, tuy nhiên Hội đồng sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho bà V, đối với quyền sử dụng diện tích 96,8m² đất và các tài sản có trên đất như phân tích ở trên. Do đương sự mới yêu cầu tại cấp phúc thẩm, nên việc sửa một phần bản án sơ thẩm là khách quan.

[12]. Về án phí: Bà V là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, do đó miễn án phí cho bà V.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V, sửa một phần Bản án số: 44/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường.

Căn cứ các Điều 166, 167, 188 và 203 của Luật đất đai 2013. Các Điều 166, 190, 194, 274, 275, 401, 410, 500, 501, 502, 503 và 430 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự; 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Đ và chị Ngô Thu H đối với bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/4/2022 giữa anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H và ông Ngô Văn V1, bà Lê Thị Q1 là có hiệu lực pháp luật.

1.2. Anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu đối với quyền sử dụng 86,4m² đất (trong đó có 55m² đất ở đã được cấp GCNQSDĐ và 31,4m² đất tăng thêm), thửa đất số 483, tờ bản đồ số 05, (bản đồ VN2000) địa chỉ tại: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc và toàn bộ tài sản

gắn liền với đất (trong đó có 01 ngôi nhà mái bằng lợp tôn diện tích 69,6m², 01 mái hiên lợp tôn diện tích 16,3m², 01 sân lát gạch đỏ diện tích 16,3m²). Diện tích 86,4m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 8, 1 (có sơ đồ kèm theo).

1.3. Bà Nguyễn Thị V được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu đối với quyền sử dụng 96,8m² đất (trong đó có 55m² đất ở đã được cấp GCNQSDĐ và 41,8m² đất tăng thêm), thửa đất số 483, tờ bản đồ số 05, (bản đồ VN2000); địa chỉ tại: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (trong đó có 01 ngôi nhà cấp bốn, mái hiên tôn, công trình vệ sinh, bếp + kho, sân, cổng). Diện tích 96,8m² được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 4 (có sơ đồ đất kèm theo).

Anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H và bà Nguyễn Thị V3 quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị V về việc: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/04/2022 giữa ông Ngô Văn V1, bà Lê Thị Q1 và anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Văn Đ, chị Ngô Thu H không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0004679 ngày 02/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc. Miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị V.

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

5. 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 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 Vĩnh Tường;
- VKSND huyện Vĩnh Tường;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

đã ký

Nguyễn Xuân Trọng

