

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC

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

Bản án số: 88/2025/DS-PT

Ngày 27 - 5- 2025

V/v Tranh chấp hủy bỏ hợp đồng và
tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền và bà Bùi Thị Đoan Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hải - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Vinh Phúc.

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

Ngày 27 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vinh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hủy bỏ hợp đồng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2024/QĐ-PT ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vinh Phúc giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1952; cư trú tại: Tổ dân phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vinh Phúc (có mặt);

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Thiên B, sinh năm 1982; cư trú tại: Phường L, thành phố V, tỉnh Vinh Phúc. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Q1 - Cục C, cơ sở giáo dục bắt buộc, trường G - Bộ C1 (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê H (có mặt) và luật sư Nguyễn Gia M (vắng mặt) - Luật sư Công ty L - Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Tòa S Vinhomes S, phường T, quận N, thành phố Hà Nội;

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

- Anh Đặng Đình H1, sinh năm 1977 (có mặt); anh Đặng Đình H2, sinh năm 1981 (có mặt); chị Đặng Thị Lan H3, sinh năm 1978 (có mặt); đều trú tại: Tổ dân phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vinh Phúc;

- Chị Hoàng Hạnh N, sinh năm 1983; trú tại: Số nhà A, ngách A, ngõ A, đường L, phường L, thành phố V, tỉnh Vinh Phúc (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Hoàng Hạnh N: Luật sư Lê H (có mặt) và luật sư Nguyễn Gia M (vắng mặt) - Luật sư Công ty L - Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Tòa S Vinhome S, phường T, quận N, thành phố Hà Nội;

- Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1986; cư trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt);

4. Người kháng cáo: Bị đơn anh Nguyễn Thiên B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q, chị Hoàng Hạnh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: Bố chồng bà là cụ Đặng M1 (chết năm 1969) và mẹ chồng bà là cụ Trần Thị T (chết năm 1996). Năm 1976, bà lấy ông Đặng Đình H4 là con trai của cụ M1 và cụ T. Cụ M1 và cụ T có khai hoang diện tích đất khoảng 5.000m² từ những năm 1960 đến năm 1977 thì cụ T giao cho vợ chồng bà ra ở riêng và có trách nhiệm quản lý diện tích đất trên, vợ chồng bà chủ yếu là trồng cây thuốc và trồng rau su su. Trên đất có một ngôi nhà cấp 4 do con gái bà là chị H3 xây từ năm 1997 hiện nay chị H3 đang ở. Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ). Do có mối quan hệ với anh Nguyễn Văn Q là hàng xóm với anh H2 giới thiệu anh B có quen nhiều sở ban ngành nên sẽ làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Đến ngày 08/5/2017, anh H2 và chị H3 có ký hợp đồng thỏa thuận với anh B số 01/HĐTT/2017 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 5.000m² với mặt tiền khoảng 50m kéo sâu hết đất và thỏa thuận khi làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cắt trả cho anh H2 25m mặt tiền và sâu hết đất còn lại sẽ trả công cho anh B làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh B có trách nhiệm nộp tiền thuế cho nhà nước, làm giấy phép xây dựng nhà trên phần đất anh H2 được nhận. Hợp đồng thỏa thuận có sự chứng kiến của anh Nguyễn Văn Q là người làm chứng và nói sẽ cắt cho anh Q 4m đất mặt tiền kéo sâu vào với diện tích là 143,3m² là trả công cho anh Q giới thiệu anh B làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có việc anh B chuyển nhượng đất cho anh Q. Sau khi ký Hợp đồng thỏa thuận. Đến ngày 02/6/2017 gia đình bà có ký biên bản bàn giao đất theo Hợp đồng thỏa thuận ngày 08/5/2017 để anh H2 thi công xây dựng nhà trên đất để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến khoảng 01 tháng sau thì anh B có nói với gia đình bà là ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCN QSDĐ) cho anh B để anh B thuận tiện trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do gia đình tin tưởng anh B nên gia đình có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh B diện tích đất 4.185,8m² với giá 300.000.000 đồng vào ngày 09/6/2017 giấy nhận tiền bà không được nhận nên bà không ký, anh B có đưa giấy ký nhận tiền cho anh H2 thì có anh H2, anh H1, chị H3 ký vào giấy nhận tiền chứ thực tế anh B cũng không trả tiền mà anh B nói ký vào các giấy tờ trên để thuận tiện cho việc anh B đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì gia đình bà

vẫn giữ Hợp đồng thỏa thuận về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tin tưởng và ký cho anh B. Thực tế là không có việc chuyển nhượng vì thửa đất gia đình bà đang quản lý sử dụng đất và mong muốn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh B nói là ký để anh hợp thức thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có lý do gì mà gia đình bà lại bán cho anh B giá 300.000.000 đồng. Đây là sự lừa dối của anh B vì tin tưởng anh B sẽ làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà nên anh B bảo gia đình ký vào giấy tờ gì thì gia đình ký để hợp thức cho anh B đi làm thủ tục.

Đến ngày 14/6/2017, anh B gọi điện cho anh Đặng Đình H2 đến nhà anh B để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh B bán lại cho anh H2 diện tích đất 759,1m² như Hợp đồng thỏa thuận ngày 08/5/2017 với giá 100 triệu đồng có giấy biên nhận tiền thực tế anh H2 cũng không trả tiền cho anh B. Mọi giấy tờ anh B đều soạn sẵn anh B bảo anh H2 ký để anh B làm hồ sơ thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh Bắc K hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Q với diện tích đất 143,3m² với giá 50 triệu đồng và có ký giấy nhận tiền giữa anh Q và anh B. Đây là các giấy tờ anh B bảo ký chứ thực tế không có việc mua bán và không có việc trả tiền. Anh B nói vẫn căn cứ vào Hợp đồng thỏa thuận nếu làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh B sẽ cắt trả đất cho anh H2 và anh Q.

Trên thực tế thì anh B nói muốn làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhanh chóng và thuận lợi thì gia đình phải xây dựng nhà trái phép thì mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thì gia đình cũng làm theo các con bà cùng với anh Q tự bỏ tiền ra xây dựng một căn nhà 07 gian trên phần đất đã thỏa thuận như hợp đồng thỏa thuận ngày 08/5/2017. Quá trình xây dựng thì bị chính quyền địa phương đến lập biên bản về việc xây dựng trái phép và lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính đối với anh Đặng Đình H2 và yêu cầu anh H2 tháo dỡ công trình xây dựng trái phép thì gia đình đã tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép.

Từ khi ký hợp đồng thỏa thuận đến nay thì gia đình bà vẫn sử dụng thửa đất trên và thường xuyên liên lạc với anh B về tiến trình làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh B hứa với gia đình là yên tâm anh sẽ làm được. Đến khoảng tháng 3 năm 2022 gia đình biết tin anh B bị Công an tỉnh V bắt về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” thì gia đình mới biết là anh B đã lừa gia đình để ký vào các giấy tờ trên. Do anh B bị bắt nên gia đình có đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND thị trấn T có thông báo với gia đình bà về việc chị N vợ anh B có đơn xin tạm dừng thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì chị N cho rằng thửa đất trên gia đình bà đã bán cho anh B là chồng chị với giá 300 triệu đồng nên dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến nay bà Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo tuyên hủy Hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/HĐTT/2017 ngày 08/5/2017 và Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2017 là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2017 giữa anh B với anh H2 và giữa anh B với anh Q là vô hiệu vì thực tế là không có việc chuyển nhượng và buộc anh B, chị N đi

chuyển đồ đạc trả lại căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 4.158,8m² mà gia đình bà đang sử dụng.

Bị đơn anh Nguyễn Thiên B trình bày: Do có mối quan hệ quen biết với anh Nguyễn Văn Q, anh Q nói với anh về việc gia đình anh H2 có thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhờ anh giúp đỡ nên ngày 08/5/2017 anh Nguyễn Thiên B có ký hợp đồng thỏa thuận với anh Đặng Đình H2, chị Đặng Thị Lan H3 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng thỏa thuận được thể hiện trong hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng thỏa thuận anh B có đi liên hệ để làm việc với các cơ quan chức năng thì được biết khu đất trên thuộc khu vực sạt trượt nên không được xây dựng và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để xin được cấp phép chống sạt trượt thì phải có pháp nhân là doanh nghiệp, công ty thì mới lập hồ sơ dự án để xin phép Sở giao thông vận tải tỉnh V cấp phép xây dựng kè chống sạt trượt. Sau đó đến ngày 09/6/2017 anh B có thỏa thuận với gia đình bà Đ về việc để xin được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì là khu đất sạt trượt nên phải làm thủ tục Công ty xin phép làm kè chống sạt trượt nên anh B đã thỏa thuận với gia đình bà Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06 ngày 09/6/2017.

Đối với hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/5/2017 thì anh B đã cùng công ty T2 đã tiến hành làm kè, thi công công trình kè chống sạt trượt ngay sau khi được cấp phép. Các chi phí thi công do Công ty và anh B đã bỏ ra. Về nội dung thỏa thuận xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay anh B chưa thực hiện được nên anh B đồng ý với bà Đ là Hủy hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký giữa gia đình Điều với anh B ngày 08/5/2017 và anh B đề nghị phía gia đình bà Đ hỗ trợ kinh phí anh đã bỏ ra để xây dựng bờ kè.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/6/2017: Do việc tiến hành các thủ tục để xin cấp giấy phép kè chống sạt trượt, các chi phí thi công công trình kè và việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cá nhân anh B phải bỏ các chi phí tiền để thực hiện. Do vậy anh B có thỏa thuận với gia đình bà Đ về việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh B ngày 09/6/2017 với giá chuyển nhượng là 300.000.000đ, anh B đã chuyển đủ số tiền cho anh Đặng Đình H2 là người thay mặt gia đình bà Đ nhận số tiền trên và gia đình bà Đ đã ký biên bản bàn giao đất và tài sản trên đất. Sau đó anh có tiến hành sửa chữa ngôi nhà cấp 4 cũ, công trình bếp và 02 nhà vệ sinh hết 100 triệu và có lắp đặt nội thất giường, tủ và ở trên đất khi anh bị bắt tạm giam. Khi anh mua đồ dùng nội thất hết hơn 100 triệu còn sửa chữa ngôi nhà cấp 4 và làm thêm hai nhà vệ sinh và mua thiết bị vệ sinh anh không nhớ làm hết bao nhiêu tiền.

Việc bà Đ có đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2017 là vô hiệu quan điểm của anh không đồng ý. Anh đề nghị tòa án công nhận hợp đồng vì anh đã bỏ tiền ra để sửa chữa ngôi nhà và khi anh bị bắt thì anh có giao cho em trai anh là Nguyễn Thiên T1 trông giữ ngôi nhà trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất từ gia đình bà Đ, ngày

14/6/2017 anh có chuyển nhượng diện tích 143m² đất cho anh Q với giá 50.000.000đ và anh đã nhận đủ số tiền của anh Q và ngày 14/6/2017 anh B có chuyển nhượng diện tích đất 759,1m² cho anh H2 với giá 100.000.000đ, anh đã nhận đủ tiền của anh H2. Lý do anh chuyển nhượng cho anh H2 vì anh đã thỏa thuận từ trước là anh có bỏ kinh phí ra giúp gia đình bà Đ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Về quan điểm của anh B về việc bà Đ đề nghị hủy Hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/HĐTT/2017 ngày 08/5/2017 thì anh đồng ý vì anh không thực hiện được. Đối với đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu thì anh không đồng ý, anh Đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa gia đình bà Đ và anh B và giữa anh B với anh Q và giữa anh B với anh H2. Đề nghị gia đình bà Đ trả lại đất và căn nhà cấp 4 cho anh.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06 ngày 09/6/2017 có bản có chữ ký của bà Đ là bản photo do bà Đ nộp và có bản không có chữ ký của bà Đ mà cơ quan điều tra thu giữ anh B khẳng định các bản trên đều có nội dung giống nhau và cùng ký một thời điểm và được lập thành 3 bản, 01 bản bà Đ giữ, anh B giữ 02 bản (Một bản gốc hiện cơ quan điều tra thu giữ, còn một bản không biết anh để đâu vì anh bị bắt nên không nộp được cho Tòa).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đặng Đình H1, anh Đặng Đình H2 thống nhất trình bày: Các anh thống nhất với quan điểm trình bày của bà Đ là yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/5/2017 và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/6/2017 giữa anh B với anh Q và giữa anh B với anh H2 là vô hiệu vì anh H1, chị H3, anh H2 không nhận tiền. Anh H2 tin tưởng anh B nói là ký vào giấy tờ trên để thuận tiện cho việc anh B đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình nên anh chị có ký.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Lan H3 trình bày: Thống nhất với quan điểm trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Trên đất của gia đình chị có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 từ năm 1997 vợ chồng chị ở cho đến năm 2008 chuyển về khu B để ở. Đến năm 2017 khi ký hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh B có hỏi mượn căn nhà để sửa chữa để anh lấy chỗ tiếp khách và thuận tiện cho việc anh B đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị nên gia đình chị đồng ý cho anh B mượn. Đến năm 2022 khi biết tin anh B bị bắt thì gia đình có đòi lại nhà thì mới trả cho chị 01 gian còn 1 gian anh B vẫn để đồ đạc trong đó và chưa trả cho gia đình chị. Đến nay gia đình chị H3 đề nghị anh B di chuyển đồ đạc trả lại căn nhà cấp 4 cho gia đình chị.

Về việc anh B sửa chữa căn nhà cấp 4 và làm thêm hai nhà vệ sinh. Do anh B cũng không nhớ sửa chữa hết bao nhiêu tiền nên chị có quan điểm đề nghị anh B, chị N trả lại căn nhà cấp 4 cho gia đình chị thì gia đình hỗ trợ cho anh B, chị N số tiền sửa chữa là 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q trình bày: Anh có mở cửa hàng ăn uống gần nhà anh Đặng Đình H2, anh H2 hay sang quán nhà anh chơi và có nói với anh Q là gia đình có mảnh đất khai hoang gia đình trồng hoa Đỗ quyên nhưng không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh có nói quen biết anh B hay ăn uống ở nhà hàng anh và cho anh H2 số điện thoại liên hệ với anh B. Đến ngày 08/5/2017 hai bên có ký hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh có ký người làm chứng. Đến ngày 14/6/2017 anh B bán lại cho anh diện tích đất khoảng hơn 143m² với giá 50.000.000 đồng. Đối với giấy biên nhận tiền bản gốc ngày 14/6/2017 giữa anh Q và anh B là không có việc anh Q trả tiền mặt cho anh B mà anh Q trừ vào tiền ăn anh B nợ, chứ không có việc anh Q giao trả tiền cho anh B.

Đối với yêu cầu của bà Đ đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2017 giữa anh Q và anh B vô hiệu, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Hạnh N trình bày: Năm 2017 chị có đưa tiền cho anh Nguyễn Thiên B là chồng chị số tiền 300.000.000 đồng với mục đích là mua lại khu đất ở thôn A, thị trấn T, huyện T, chị không trực tiếp đi mua bán mà do chồng chị là anh B. Sau đó anh B có mang cho chị về 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 01 giấy nhận tiền và 01 đơn xin xác nhận mốc giới. Đến nay bản gốc của hợp đồng chị không giữ được. Sau đó gia đình chị có sửa sang và sử dụng đến năm 2021 khi chồng chị anh B bị bắt trong vụ án hình sự. Do chị có con nhỏ nên có nhờ em chồng là anh T1 trông nom giúp khu đất. Một thời gian sau anh T1 có gọi cho chị là nhà chị H3 mượn lại 01 phòng, đồ đạc trong nhà chị thu gọn lại 01 gian và chị đồng ý. Một thời gian sau chị biết việc gia đình bà Đ có xây dựng quán cà phê trên khu đất vợ chồng chị mua và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị có làm đơn đề nghị tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thửa đất đã bán cho vợ chồng chị năm 2017.

Đến nay bà Đ có đơn đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2017 là vô hiệu. Quan điểm của chị đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng. Đề nghị gia đình bà Đ trả lại nhà và đất cho vợ chồng chị.

Đối với yêu cầu bà Đ đề nghị Tuyên hủy hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/5/2017 và Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2017 giữa anh B với anh Q và giữa anh B với anh H2 là vô hiệu chị có quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì chị không biết và không tham gia vào việc mua bán chuyển nhượng với anh H2 và anh Q.

Ngày 10/4/2024 anh Đặng Đình H2 có đơn xin rút yêu cầu phản tố vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện của bà Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên hủy Hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/HĐTT/2017 ngày 08/5/2017 giữa anh Đặng Đình H2, chị Đặng Thị Lan H3 và anh Nguyễn Thiên B1 và hủy biên bản bàn giao đất số 01/BBNG ngày 02/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị Đ, anh Đặng Đình H2, anh Đặng Đình H1, chị Đặng Thị Lan H3 với anh Nguyễn Thiên B; Hủy biên bản bàn giao đất số 02/BBNG ngày 02/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị Đ, anh Đặng Đình H2, anh Đặng Đình Đ1, chị Đặng Thị Lan H3 Điều với anh Nguyễn Văn Q.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/CN ngày 09/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị Đ, anh Đặng Đình H2, anh Đặng Đình H1, chị Đặng Thị Lan H3 với anh Nguyễn Thiên B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/CN ngày 09/6/2017 giữa anh Đặng Đình H2, anh Đặng Đình H1, chị Đặng Thị Lan H3 với anh Nguyễn Thiên B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/CN ngày 14/6/2017 giữa anh Nguyễn Thiên B với anh Nguyễn Văn Q; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/CN ngày 09/6/2017 giữa anh Nguyễn Thiên B với anh Đặng Đình H2 là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Thiên B và chị Hoàng Hạnh N trả lại căn nhà cấp 4 cho gia đình bà Nguyễn Thị Đ (trong đó có 01 gian với diện tích 35,5m², và 01 gian nhà cấp 4 có diện tích 21,5m²) và 01 gian bếp có diện tích là 20,5m², 02 nhà vệ sinh nằm trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 9 diện tích đất theo hiện trạng do bà Đ chỉ dẫn là 4.095,2m² theo bà Đ chỉ dẫn đo vẽ ngày 26/12/2023 (diện tích đất này chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất).

Ghi nhận sự tự nguyện của gia đình bà Nguyễn Thị Đ hỗ trợ cho anh Nguyễn Thiên B và chị Hoàng Hạnh N số tiền 100.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà cấp 4 và nhà vệ sinh.

Bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 11/5/2024, anh Nguyễn Thiên B có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2017 giữa anh B với bà Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2017 giữa anh B với anh H2 và giữa anh B với anh Q. Yêu cầu gia đình bà Đ trả lại toàn bộ tài sản và quyền sử dụng khu đất đã chuyển nhượng cho anh B.

Ngày 21/5/2024, chị Hoàng Hạnh N có đơn kháng cáo; ngày 22/5/2024 anh Nguyễn Văn Q có đơn kháng cáo cùng với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06 ngày 09/6/2017 giữa bà Đ, anh H2, anh H1, chị H3 với anh B; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08 ngày 14/6/2017 giữa anh Q và anh B; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09 ngày 09/6/2017 giữa anh B với anh H2. Ngoài ra, chị Hoàng Hạnh N còn có nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên chị và anh B không phải trả lại căn nhà cấp 4 cho gia đình bà Đ.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu

cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Thiên B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q, chị Hoàng Hạnh N; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc theo hướng ghi nhận bổ sung gia đình bà Đ hỗ trợ chi phí làm kẻ cho anh B là 40.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Thiên B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q, chị Hoàng Hạnh N nằm trong thời hạn luật định. Việc thụ lý kháng cáo đúng quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Thiên B, chị Hoàng Hạnh N cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng là vợ của anh Nguyễn Văn Q, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung vợ anh Q vào tham gia tố tụng.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Q ký với anh B chỉ có anh Q ký, vợ anh Q không tham gia ký HĐCN. Sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng anh Q có đầu tư xây dựng, sửa chữa các tài sản trên đất. Tuy nhiên, việc xây dựng là trái phép, các tài sản trên đất đã bị cơ quan có thẩm quyền lập biên bản vi phạm, buộc tháo dỡ và tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án không còn tồn tại các tài sản đó. Ngoài ra, đối với số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng anh Q thừa nhận không có việc anh Q trả tiền cho anh B mà đối trừ vào tiền anh B nợ của anh Q. Do đó, việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa anh B với anh Q thì không cần thiết phải đưa vợ anh Q vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện: Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với các yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Phần đất 4185,8m² gia đình bà Đ đang quản lý, sử dụng hiện đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được phép

chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; các giao dịch chuyển nhượng đối với phần đất này là vi phạm điều cấm của pháp luật. Mục đích ký các hợp đồng chuyển nhượng là để cấp GCN QSDĐ, phục vụ cho hợp đồng thỏa thuận về việc cấp GCNQSDĐ nên các giao dịch dân sự chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế nên việc bà Đ khởi kiện đề nghị tuyên bố vô hiệu các HĐCN nêu trên không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện.

[4]. Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 08/5/2017, anh Đặng Đình H2, chị Đặng Thị Lan H3 có ký với anh Nguyễn Thiên B hợp đồng thỏa thuận số 01/HĐTT/2017 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 5.000m². Ngày 02/6/2017, bà Nguyễn Thị Đ, anh Đặng Đình H1, anh H2, chị H3 ký với anh B biên bản bàn giao đất số 01/BBBG bàn giao diện tích 3.283,4m² cho anh B toàn quyền sử dụng. Ngày 02/6/2017, bà Nguyễn Thị Đ, anh Đặng Đình H1, anh H2, chị H3 ký với anh B biên bản ủy quyền tiến hành thi công xây dựng số 01/BBUQ ủy quyền cho anh B xây dựng trên diện tích 759,1m² của anh H2. Ngày 02/6/2017, bà Nguyễn Thị Đ, anh Đặng Đình H1, anh H2, chị H3 ký với anh Nguyễn Văn Q biên bản bàn giao đất số 02/BBBG bàn giao diện tích 143,3m² cho anh Q toàn quyền sử dụng. Ngày 09/6/2017, bà Đ, anh H2, anh H1, chị H3 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 06/CN diện tích 4185,8m² cho anh B với giá 300.000.000 đồng. Ngày 09/6/2017, anh H2, anh H1, chị H3 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 06/CN với anh B. Ngày 09/6/2017, anh B với anh H2 ký HĐCN QSDĐ số 09/CN với nội dung anh B bán lại cho anh H2 759,1m² đất với giá 100.000.000 đồng có giấy biên nhận tiền. Ngày 14/6/2017, anh B với anh Q ký HĐCN QSDĐ số 08/CN với nội dung anh B bán lại cho anh Q 143,3m² đất với giá 50.000.000 đồng có giấy biên nhận tiền. Đến tháng 3/2022, gia đình bà Đ biết anh B bị bắt nên đã liên hệ UBND thị trấn T để làm thủ tục xin cấp GCN QSDĐ thì biết chị Hoàng Hạnh N là vợ anh B có đơn xin tạm dừng thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với phần đất trong các HĐCN nêu trên.

Ngày 12/10/2023, bà Nguyễn Thị Đ có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo đề nghị hủy hợp đồng thỏa thuận số 01/HĐTT/2017 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố các HĐCN QSDĐ nêu trên vô hiệu.

[5]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/HĐTT/2017 ngày 08/5/2017, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất thừa nhận ngày 08/5/2017, anh Đặng Đình H2, chị Đặng Thị Lan H3 có ký với anh Nguyễn Thiên B hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/HĐTT/2017 với nội dung: anh H2, chị H3 có khai hoang diện tích đất theo chiều mặt đường khoảng 50m với

diện tích đất khoảng 5.000m² chưa được cấp GCNQSDĐ nên nhờ anh B làm thủ tục với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Sau khi ký hợp đồng thì anh B không thực hiện được các thủ tục để cấp GCNQSDĐ cho anh H2, chị H3. Bà Đ khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/HĐTT/2017 ngày 08/5/2017, anh B đồng ý và không có ý kiến gì. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, hủy hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/2017/HĐTT ngày 08/5/2017 giữa anh H2, chị H3 với anh B; hủy Biên bản bàn giao đất số 01/BBBG ngày 02/6/2017 giữa bà Đ, anh H2, anh H1, chị H3 với anh B và Hủy Biên bản bàn giao đất số 02/BBBG ngày 02/6/2017 giữa bà Đ, anh H2, anh H1, chị H3 với anh Q là đúng quy định của pháp luật.

[6]. Xét yêu cầu của bà Đ về việc tuyên bố HĐCN QSDĐ số 06/CN ngày 09/6/2017 giữa bà Đ, anh H2, anh H1, chị H3 với anh B; HĐCN QSDĐ số 06/CN ngày 09/6/2017 giữa anh H2, anh H1, chị H3 với anh B; HĐCN QSDĐ số 09/CN ngày 09/6/2017 giữa anh B với anh H2; HĐCN QSDĐ số 08/CN ngày 14/6/2017 giữa anh B với anh Q là vô hiệu và kháng cáo của anh B, anh Q, chị N về việc đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng trên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[6.1]. Các đương sự thừa nhận ngày 08/5/2017, anh Đặng Đình H2, chị Đặng Thị Lan H3 có ký với anh Nguyễn Thiên B hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/HĐTT/2017 với nội dung: “*Gia đình anh H2, chị H3 có khai hoang diện tích đất theo chiều mặt đường khoảng 50m với diện tích đất khoảng 5.000m², đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhờ anh B làm thủ tục với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao toàn bộ giấy tờ cho anh B đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian thực hiện khoảng 24 tháng kể từ khi ký hợp đồng. Bên gia đình bà Đ có trách nhiệm bàn giao mốc giới cho bên anh B. Khi anh B làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Đ thì gia đình bà Đ được 25m chiều mặt tiền kéo sâu hết đất, phần đất còn lại gia đình bà Đ tự nguyện cho anh B để anh B đầu tư và tự lo thủ tục cấp GCNQSDĐ*”.

Ngày 02/6/2017, bà Đ, anh H2, anh H1, chị H3 ký Biên bản bàn giao đất số 01/BBBG bàn giao toàn bộ diện tích 3283,4m² đất cho anh B toàn quyền sử dụng. Biên bản bàn giao đất được căn cứ dựa trên hợp đồng thỏa thuận số 01/2017/HĐTT ngày 08/5/2017 nêu trên. Ngày 09/6/2017, bà Đ, anh H2, anh H1, chị H3 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/CN diện tích 4185,8m² cho anh B với giá 300.000.000 đồng, có giấy nhận tiền do anh H2, anh H1, chị H3 ký. Theo nguyên đơn và anh H1, anh H2, chị H3 trình bày việc ký hợp đồng số 06 này là thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng số 01/HĐTT/2017 ngày 08/5/2017, thực tế không có việc chuyển nhượng; nội dung của giấy nhận tiền cũng là để hợp thức hóa cho việc chuyển nhượng giả tạo nêu

trên, phục vụ cho việc làm thủ tục cấp giấy, không có việc thanh toán tiền, anh H2, anh H1, chị H3 cũng không được nhận tiền của anh B.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng trong giấy biên nhận tiền có chữ ký của anh H1, anh H2, chị H3; anh B cho rằng đã thanh toán đầy đủ, đây là số tiền anh nhận chuyển nhượng toàn bộ 4185,8m² của gia đình bà Đ. Tại lời khai ban đầu khi cơ quan điều tra tiến hành hỏi cung, anh B thừa nhận không có việc nhận chuyển nhượng lại khu đất của gia đình bà Đ với giá 300.000.000 đồng (Bản Kết luận điều tra bổ sung số: 02/BKL-CSHS(D3) ngày 14/4/2023 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh V (BL 179)).

Sau khi có kết quả thẩm định giá đối với diện tích đất trên có giá trị hơn 50.000.000.000đ, cao hơn rất nhiều so với giá trị 300.000.000đ mà anh B cho rằng gia đình bà Đ chuyển nhượng cho anh với số tiền là 300.000.000đ.

Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở để khẳng định xuất phát từ việc các bên lập hợp đồng thỏa thuận số 01/2017/HĐTT ngày 08/5/2017 dẫn đến việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng số 06, giấy biên nhận tiền và Biên bản bàn giao mốc giới 01/BBBG ngày 02/6/2017; không có việc chuyển nhượng QSDĐ diễn ra trên thực tế, việc giao đất cho anh B xuất phát từ thỏa thuận, phục vụ cho việc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định HĐCN QSDĐ số 06/CN ngày 09/6/2017 giữa bà Đ, anh H2, anh H1, chị H3 với anh Nguyễn Thiên B và HĐCN QSDĐ số 06/CN ngày 09/6/2017 giữa anh H2, anh H1, chị H3 với anh B vô hiệu là có căn cứ.

[6.2]. Xét hiệu lực của HĐCN QSDĐ số 08/CN ngày 14/6/2017 giữa anh B với anh Q đối với diện tích 143,3m² đất và HĐCN QSDĐ số 09/CN ngày 09/6/2017 giữa anh B với anh H2 đối với diện tích 759,1m² đất; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như phân tích nêu trên, HĐCN QSDĐ số 06/CN ngày 09/6/2017 giữa bà Đ, anh H2, anh H1, chị H3 với anh Nguyễn Thiên B và HĐCN QSDĐ số 06/CN ngày 09/6/2017 giữa anh H2, anh H1, chị H3 với anh B vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật. Anh B không phải là chủ thể sử dụng đất, phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của anh B nên anh B không có quyền chuyển nhượng. Ngoài ra, diện tích đất nêu trên chưa được cấp GCNQSDĐ nên không được phép chuyển nhượng theo quy định khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013, các đương sự đều biết phần đất nêu trên chưa được cấp GCN QSDĐ nhưng vẫn tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của luật nên các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với các HĐCN QSDĐ số 08/CN ngày 14/6/2017 và số 09/CN ngày 09/6/2017 là đúng quy định của pháp luật.

[7]. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các HĐCN QSDĐ nêu trên bị vô hiệu nên cần xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

Đối với diện tích 4.158,8m² đất là đối tượng của HĐCN QSDĐ số 06/CN ngày 09/6/2017 tuy đã có biên bản bàn giao đất số 01/BBNG ngày 02/6/2017

nhưng phần đất trên vẫn do gia đình bà Đ quản lý sử dụng. Anh B cho rằng đã thanh toán 300.000.000 đồng là tiền nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên nhưng không có căn cứ; anh H1, anh H2, chị H3 không thừa nhận có nhận 300.000.000 đồng của anh B, Hội đồng xét xử xét thấy không có việc giao tiền xảy ra trên thực tế nên HĐCN QSDĐ 06/CN ngày 09/6/2017 không phát sinh hậu quả.

Đối tượng của HĐCN QSDĐ số 08/CN ngày 14/6/2017 giữa anh B với anh Q là 143,3m² đất nằm trong phần diện tích đất của gia đình bà Đ hiện vẫn đang sử dụng. Anh B cho rằng đã nhận tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng của anh Q, anh Q cho rằng số tiền 50.000.000 đồng đó là đối trừ số nợ mà anh B nợ anh Q, thực tế anh Q không có trả tiền cho anh B mà anh Q chỉ ký vào giấy nhận tiền và nói trừ vào tiền anh B nợ tiền ăn quán của anh Q. Do đó, không đủ căn cứ để xác định 50.000.000 đồng mà anh Q đối trừ số nợ là tiền chuyển nhượng 143,3m² đất nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu có tranh chấp thì anh Q có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối tượng của HĐCN QSDĐ số 09/CN ngày 09/6/2017 giữa anh Nguyễn Thiên B với anh Đặng Đình H2 là 759,1m² nằm trong phần diện tích đất của gia đình bà Đ hiện vẫn đang sử dụng. Anh B cho rằng đã nhận tiền chuyển nhượng của anh H2 là 100.000.000 đồng nhưng không có căn cứ chứng minh, anh H2 không thừa nhận đã trả 100.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ cho anh B, Hội đồng xét xử xét thấy không có việc giao tiền xảy ra trên thực tế nên HĐCN QSDĐ 09/CN ngày 09/6/2017 không phát sinh hậu quả.

[8]. Xét yêu cầu của anh B đề nghị gia đình bà Đ hỗ trợ kinh phí anh đã bỏ ra để xây bờ kè chống sạt trượt:

Tại cấp sơ thẩm, anh B yêu cầu gia đình bà Đ hỗ trợ kinh phí anh đã bỏ ra để xây bờ kè chống sạt trượt. Tuy nhiên, anh B không đưa ra mức hỗ trợ là bao nhiêu, gia đình bà Đ không đồng ý hỗ trợ vì thực tế anh xây dựng bờ kè là đất thuộc hành lang đường giao thông và gia đình bà Đ cũng đã mất rất nhiều tiền để xây dựng công trình trên đất nhưng công trình xây dựng trái phép đã bị xử phạt vi phạm hành chính và buộc phá dỡ nên gia đình bà Đ không đồng ý hỗ trợ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của anh B là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh B cho rằng bờ kè đá phía sau dãy nhà cấp bốn là do anh xây, còn gia đình bà Đ cho rằng là do gia đình bà xây dựng, bờ kè có giá trị là 15,1m x 0,7m x 1,5m x 1.273.000 đồng/m³ = 20.183.415 đồng. Tuy nhiên, gia đình bà Đ đồng ý hỗ trợ kinh phí anh B đã bỏ ra để xây bờ kè chống sạt trượt là 40.000.000 đồng lớn hơn giá trị của bờ kè có tranh chấp, việc hỗ trợ là tự nguyện nên cần chấp nhận.

[9]. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy:

Trên phần đất diện tích 4095,2m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 9 có các tài sản là: 02 gian nhà cấp 4 (trong đó có 01 gian với diện tích 35,5m², trần gỗ, 01 đèn chùm, mái lợp tôn gia đình bà Đ đang sử dụng; 01 gian nhà cấp 4 có công trình phụ khép kín xây tường 10, trần tôn và mái lợp tôn có diện tích 21,5m²); 01 gian bếp xây tường 10 bao quanh, trần tôn, mái lợp tôn có diện tích

là 20,5m² gia đình nhà bà Đ đang sử dụng và 01 nhà vệ sinh xây tường gạch mái lợp tôn diện tích 2,2 m²; 01 sân sàn bằng gỗ trước nhà cấp 4 có diện tích là 125,5 m² và sàn gỗ (cầu thang gỗ và các điểm checkin có diện tích là 374,9 m²); có 2 bờ kè (Trong đó có 01 bờ kè đá hộc dài 39,05m và chiều rộng 0,6m, cao trung bình 4,0m và tường đổ bê tông dài 22,9m, rộng 0,4m, cao 4m và 01 bờ kè đá hộc chiều dài 16,5m, rộng 0,6m, cao 4,0m) và các cây cối lâm lộ trên đất. Ngoài ra, trên đất còn có một số tài sản do gia đình bà Đ xây dựng theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự thừa nhận anh B có sửa chữa căn nhà cấp 4 và cải tạo công trình vệ sinh; anh B trình bày tổng số tiền anh cải tạo là 100.000.000 đồng. Gia đình bà Đ đồng ý hỗ trợ anh B số tiền 100.000.000 đồng là tiền công anh cải tạo, sửa chữa, anh B không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện bồi thường của gia đình bà Đ.

[10]. Qua xác minh tại chính quyền địa phương xác định gia đình bà Đ có xây dựng căn nhà cấp 4 từ năm 1997 trên đất vẫn thuộc UBND thị trấn T quản lý nhưng không có quyết định xử phạt của cơ quan có thẩm quyền. Đối với những tài sản do anh B mua sắm, gia đình bà Đ đề nghị anh B di dời toàn bộ tài sản và trả lại hai gian nhà cấp 4 cho gia đình bà Đ, anh B và bà Đ không có thỏa thuận gì nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Đ, buộc anh B và chị N di dời toàn bộ tài sản và trả lại 02 gian nhà cấp 4 nêu trên.

[11]. Đối với yêu cầu phản tố của anh H2, Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố trùng với yêu cầu khởi kiện của bà Đ, 10/4/2024 anh Đặng Đình H2 có đơn xin rút yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của anh H2 là đúng quy định của pháp luật.

[12]. Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Thiên B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q, chị Hoàng Hạnh N không có căn cứ để chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, gia đình bà Đ đồng ý hỗ trợ tiền xây dựng bờ kè cho anh B, đây là tình tiết mới tại cấp phúc thẩm, nên cấp phúc thẩm sẽ sửa bản án sơ thẩm về phần hỗ trợ tiền xây dựng bờ kè như đã phân tích trên.

[13]. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định và quyết định nghĩa vụ nộp là đúng pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Thiên B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q, chị Hoàng Hạnh N 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 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Thiên B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q, chị Hoàng Hạnh N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Hủy Hợp đồng thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/HĐTT/2017 ngày 08/5/2017 giữa anh Đặng Đình H2, chị Đặng Thị Lan H3 và anh Nguyễn Thiên B1.

Hủy biên bản bàn giao đất số 01/BBNG ngày 02/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị Đ, anh Đặng Đình H2, anh Đặng Đình H1, chị Đặng Thị Lan H3 với anh Nguyễn Thiên B.

Hủy biên bản bàn giao đất số 02/BBNG ngày 02/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị Đ, anh Đặng Đình H2, anh Đặng Đình H1, chị Đặng Thị Lan H3 với anh Nguyễn Văn Q.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/CN ngày 09/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị Đ, anh Đặng Đình H2, anh Đặng Đình H1, chị Đặng Thị Lan H3 với anh Nguyễn Thiên B là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/CN ngày 09/6/2017 giữa anh Đặng Đình H2, anh Đặng Đình H1, chị Đặng Thị Lan H3 với anh Nguyễn Thiên B là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/CN ngày 14/6/2017 giữa anh Nguyễn Thiên B với anh Nguyễn Văn Q là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/CN ngày 09/6/2017 giữa anh Nguyễn Thiên B với anh Đặng Đình H2 là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Thiên B và chị Hoàng Hạnh N trả lại căn nhà cấp 4 cho gia đình bà Nguyễn Thị Đ (trong đó: 01 gian với diện tích 35,5m², và 01 gian nhà cấp 4 có diện tích 21,5m²) và 01 gian bếp có diện tích là 20,5m², 02 nhà vệ sinh nằm trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 9 diện tích theo hiện trạng là 4.095,2m² (theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 19/3/2025).

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Đ, anh Đặng Đình H1, anh Đặng Đình H2, chị Đặng Thị Lan H3 liên đới hỗ trợ cho anh Nguyễn Thiên B và chị Hoàng Hạnh N số tiền 100.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà cấp 4, nhà vệ sinh và 40.000.000 đồng tiền xây dựng bờ kè.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Thiên B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Đặng Đình H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001545 ngày 16/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Đảo.

- Án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Thiên B, anh Nguyễn Văn Q và chị Hoàng Hạnh N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001752 ngày 03/6/2024; số 0001751 ngày 03/6/2024; số 0001749 ngày 31/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc. Anh B, anh Q, chị N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự và Luật sửa đổi một số điều của 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, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Tam Đảo;
- VKSND huyện Tam Đảo;
- Chi cục THADS huyện Tam Đảo;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Văn Nghĩa