

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số 12/2024/DS-PT

Ngày 14-3-2024

“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu và yêu cầu công nhận
hiệu lực của hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Ngọc

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thúy Quỳnh và bà Trần Thị Mỹ Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bằng Giang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Nhật H, sinh năm 1950; địa chỉ: Số nhà A, đường V, khối C, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Dương Đức T - Văn phòng luật sư Dương Đức T - Đoàn luật sư tỉnh N; địa chỉ: số B, đường P, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1962 và bà Trần Thị H1, sinh năm 1967; cùng trú tại: Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Bùi Thị D**, sinh năm 1954; địa chỉ: **Số nhà A, khối C, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An**; có mặt.

+ **UBND xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An** - Đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Văn T2** – Chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau: Nguồn gốc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông **Nguyễn Nhật H** là tài sản chung của vợ chồng ông **Nguyễn Nhật H**, bà **Bùi Thị D** có trong thời kỳ hôn nhân. Việc bà **Bùi Thị D** chuyển nhượng đất và nhà cho ông **Nguyễn Văn T1** thì bà **Bùi Thị D** không cho ông **H** biết và ông **H** không ký vào giấy chuyển nhượng, giấy nhận tiền. Về nguồn gốc số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu*) bà **D** nhận tại ông **T1** thì ông **H** không biết. Từ trước đến nay vợ chồng ông **H**, bà **D** vẫn sống hạnh phúc và sống chung cùng một gia đình, năm 2006 bà **D** có báo với ông có bán nhà cho ông **Nguyễn Văn T1** và nhận 5.000.000 đồng và ông yêu cầu trả lại cho ông **T1**. Bà **D** đến trả nhưng ông **T1** không nhận. Số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu*) nhận từ ông **Nguyễn Văn T1** thì bà **D** đánh đề hết. Việc ông **Nguyễn Văn T1** sửa chữa nhà, cải tạo vườn và xây dựng các công trình phụ thì ông **H**, bà **D** không biết vì ông, bà sống tại **thành phố V**.

Nay ông **Nguyễn Nhật H** yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà **Bùi Thị D** với vợ chồng ông **Nguyễn Văn T1** đã được **UBND xã C** xác nhận ngày 06/12/2006; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/11/2007 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại **Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An** là vô hiệu. Yêu cầu ông **Nguyễn Văn T1** và bà **Trần Thị H1** trả lại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²); nguyên trạng ngôi nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên **Nguyễn Nhật H** cho vợ chồng ông **Nguyễn Nhật H**, bà **Bùi Thị D**. Vợ chồng ông **H**, bà **D** sẽ hoàn trả lại vợ chồng ông **T1**, bà **H1** số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu*). Ông **Nguyễn Nhật H**, bà **Bùi Thị D** không yêu cầu ông **Nguyễn Văn T1** và bà **Trần Thị H1** bồi thường thiệt hại.

Ý kiến của bị đơn: Ngày 02/11/2006 vợ chồng ông **Nguyễn Nhật H**, bà **Bùi Thị D** có chuyển nhượng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 213, tờ bản đồ

số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) tại xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An; nhà ở và các công trình phụ, cây cối có trên thửa cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H1 với giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu) và hai bên đã viết giấy thoả thuận, tại thời điểm này bà D đã nhận 5.000.000 đồng tiền cọc, sau đó ông T1 trả tiền tiếp cho bà D, ông H và bà D, ông H có ký nhận tiền sau giấy thoả thuận, trong các lần nhận tiền thì có một lần ông trả ngoài cho bà D không ghi vào giấy là 5.000.000 đồng.

Đến ngày 05/12/2006 thì các bên viết giấy chuyển nhượng nhà, đất và được ông Bùi Gia T3 ký làm chứng, ông Nguyễn Đình P là xóm trưởng ký xác nhận và đến ngày 06/12/2006 thì được UBND xã C, xác nhận. Vợ chồng ông Nguyễn Nhật H, bà Bùi Thị D đã nhận đủ số tiền 55.000.000 đồng và bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông T1, bà H1 sử dụng từ ngày 05/12/2006. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất và ngôi nhà nói trên thì đến năm 2016 thì vợ chồng ông T1, bà H1 đã cải tạo sửa chữa lại toàn bộ ngôi nhà lớn; đến năm 2019 đập phá ngôi nhà ngang và xây lại ngôi nhà ngang mới hoàn toàn, khoan giếng, xây dựng công trình phụ, công trình vệ sinh kiên cố. Hàng năm ông H, bà D về quê và qua lại có biết việc vợ chồng ông T1, bà H1 sửa chữa lại ngôi nhà lớn, xây dựng mới ngôi nhà ngang, công trình phụ nhưng ông H, bà D không có ý kiến gì, bản đồ địa chính mới của xã Cát V, huyện T thì thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m² đã đứng tên chủ sử dụng đất là vợ chồng ông Nguyễn Văn T1. Do điều kiện khó khăn, bận công việc nên đến năm 2021 thì vợ chồng ông T1, bà H1 mới đi làm thủ tục sang tên thửa đất nói trên thì xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Nhật H, ông H không đồng ý để ông T1, bà H1 làm thủ tục sang tên thửa đất nói trên. Sự việc đã được UBND xã C, huyện T hoà giải nhiều lần nhưng không thành.

Nay ông Nguyễn Nhật H yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà Bùi Thị D với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND xã C xác nhận ngày 06/12/2006; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/11/2007 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An là vô hiệu. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà, bà Trần Thị H1 trả lại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²); nguyên trạng ngôi nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Nhật H cho vợ chồng ông Nguyễn Nhật H, bà Bùi Thị D. Vợ chồng ông H, bà D sẽ hoàn trả lại vợ chồng ông T1, bà H1 số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu) thì vợ chồng ông T1, bà H1 có ý kiến:

Vợ chồng ông T1, bà H1 bác bỏ toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Nhật H về việc yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà Bùi Thị D với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND xã C xác nhận ngày 06/12/2006 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An là vô hiệu.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/11/2007 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An, nay giám định không phải chữ ký của ông H, bà D thì đề nghị Toà án giải quyết vô hiệu hợp đồng này. Ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H1 không yêu cầu ông Nguyễn Nhật H, bà Bùi Thị D bồi thường thiệt hại.

Nay ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H1 yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà Bùi Thị D với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND xã C xác nhận ngày 06/12/2006 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An. Yêu cầu vợ chồng ông H, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng và sang tên thửa đất và ngôi nhà nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H1.

Ý kiến của UBND xã C: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa ông Nguyễn Nhật H với ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND xã C xác nhận ngày 06/12/2007 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) thì UBND xã C, tỉnh Nghệ An chỉ xác nhận hộ ông Nguyễn Nhật H đã được cấp Giấy CNQSDĐ mã số M 359952 ngày 03/8/1998 tại Quyết định số 265 là đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp khiếu nại, đủ điều kiện để chuyển nhượng. Việc UBND xã C xác nhận như trên là do ông Nguyễn Văn T1 đưa Giấy CNQSDĐ mã số M 359952 ngày 03/8/1998 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa ông Nguyễn Nhật H với ông Nguyễn Văn T1 cho cán bộ địa chính, do đó cán bộ địa chính đã tham mưu Chủ tịch UBND xã C xác nhận. Việc UBND xã C, huyện T xác nhận hộ ông Nguyễn Nhật H đã được cấp Giấy CNQSDĐ mã số M 359952 ngày 03/8/1998 tại Quyết định số 265 là đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp khiếu nại, đủ điều kiện để chuyển nhượng là đúng với thực tế tại thời điểm xác nhận, UBND không xác nhận hoặc chứng thực chữ ký của bà Bùi Thị D, ông Nguyễn Nhật H. Nay ông Nguyễn Nhật H yêu cầu Toà án tuyên bố hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa ông Nguyễn Nhật H với ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND xã C xác nhận ngày 06/11/2007 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An là vô hiệu thì UBND xã C đề nghị Toà án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Nhật H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà Bùi Thị D với ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND xã C xác nhận ngày 06/12/2006 là vô hiệu; yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H1 trả lại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²); ngôi nhà lớn, nhà ngang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Nhật H cho vợ chồng ông Nguyễn Nhật H, bà Bùi Thị D.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Nhật H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Nhật H, bà Bùi Thị D với ông Nguyễn Văn T1 đề ngày 06/11/2007 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03) tại xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà Bùi Thị D với ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND xã C xác nhận ngày 06/12/2006 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Buộc ông Nguyễn Nhật H, bà Bùi Thị D phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà Bùi Thị D với ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND xã C xác nhận ngày 06/12/2006 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Giao thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) tại Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H1 được quyền sử dụng.

Giao ngôi nhà xây cấp bốn, ba gian, đồ vẽ diện tích 63,4m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H1 được quyền sở hữu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nghĩa vụ thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 và 18/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Nhật H và bà Bùi Thị D có nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An. Lý do kháng cáo: 1. Kết luận trong bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Giấy thỏa thuận ngày 02/1/2006 thỏa thuận: “Khi nào cầm mốc và giấy tờ đầy đủ, gia đình chú T1 trông tiếp và đầy đủ” là căn cứ xác định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Kết quả tranh tụng tại phiên tòa thể hiện giao dịch chưa hoàn thành. Giấy chuyển nhượng nhà không thể hiện lập vào thời gian nào, thời điểm viết lời chứng của người làm chứng (05/12/2006) trước thời điểm xã xác nhận chữ ký người làm chứng (06/12/2006). Kết quả tranh tụng tại phiên tòa thể hiện không có việc làm chứng mua bán nhà đất và xã không có cơ sở xác nhận chữ ký 02 người làm chứng là đúng; việc làm chứng và xác nhận chữ ký không có giá trị chứng cứ. Có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm cho đương sự không thực hiện được quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình: Do có mâu thuẫn giữa đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 15/8/1996 thì Ủy ban nhân dân xã C “Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh Nguyễn Nhật H” nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số M359952 ngày 03/8/1998 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Nhật H nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ cấp đất cho ông H hay cấp đất cho hộ gia đình ông H để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của 06 thành viên hộ gia đình ông H. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung..

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Nhật H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị D giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bị đơn không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà D đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và các bên đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Nhật H và bà Bùi Thị D, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa phúc thẩm. Xét kháng cáo của ông H và bà D, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Nhật H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị D làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông H và bà D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Căn cứ lời trình bày của các đương sự, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số M359952 ngày 03/8/1998 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Nhật H, có cơ sở xác định: Thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) tại xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An là tài sản chung của ông H, bà D.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2.1] Về nội dung của hợp đồng: Giấy thỏa thuận đề ngày 02/11/2006 có nội dung: “Hôm nay là ngày 02/11/2006 sau khi đã bàn bạc kỹ lưỡng đi đến thống nhất như sau là vợ chồng D, Huế có đại diện là bà D, anh H không về ký do công tác ở V nhất trí bán cho vợ chồng Hương T4 (có cả vợ và chồng) cũng nhất trí mua lại căn nhà của vợ chồng D, Huế với giá đã thỏa thuận 55 triệu và đã gửi tiền cọc 5 triệu khi nào cầm mộc và giấy tờ đầy đủ gia đình chủ T4 trông tiền và đầy đủ. Coi đây là sự thỏa thuận nhất trí của 2 bên 2 gia đình. Mỗi bên cầm một bản làm căn cứ thực hiện. Đại diện chủ bán vợ Bùi Thị D, ký tên D. Chủ mua Tâm” và giấy chuyển nhượng nhà lập ngày 06/12/2006 có nội dung: “Gia đình chúng tôi có ngôi nhà và mảnh vườn được cấp theo Nghị định 64 có sổ đỏ, diện tích đất ở là 300m², đất vườn là 940m², nay vợ chồng con cái đã chuyển sinh hoạt, công tác tại thành phố V cho nên vợ chồng quyết định chuyển nhượng cho vợ chồng chủ T4, bà H1 sử dụng. Kính mong các cấp chính quyền địa phương tạo điều kiện cho gia đình được sử dụng bình thường. Người chuyển nhượng Bùi Thị D, người thừa kế ông Nguyễn Văn T1 (tức người nhận chuyển nhượng), người làm chứng là ông Bùi Gia T3, chòm trưởng chòm 2 Cát Văn

Nguyễn Đình P1 ký xác nhận nội dung: Giấy chuyển nhượng nhà của bà **Bùi Thị D** chuyển nhượng nhà ở và vườn ở diện tích tổng cộng 1240m² đã ghi ở trong giấy chuyển nhượng là hoàn toàn đúng. Vậy yêu cầu các cấp có thẩm quyền nghiên cứu và giải quyết. Ủy ban nhân dân xã C xác nhận chữ ký các thành viên trên đây là đúng. Ký tên: Ký thay Chủ tịch Giản Tư Ngô”.

[2.2.2] Về hình thức của hợp đồng: giấy chuyển nhượng nhà lập ngày 05/12/2006 lập giữa bà **D**, ông **T1** và bà **H1**, có chữ ký của bà **Bùi Thị D**, ông **Nguyễn Văn T1**, người chứng kiến ông **Bùi Gia T3**, Chòm trưởng chòm 2 xã C xác nhận, Ủy ban nhân dân xã C xác nhận chữ ký các thành viên và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã C ngày 06/12/2006.

[2.2.3] Về việc thực hiện hợp đồng: mặt sau giấy chuyển nhượng nhà lập ngày 06/12/2006 có các nội dung: “Vợ chồng **Tàm H2** gửi lần 2 ngày 21/09al (1/11/2006)dl là hai mươi bảy triệu (27.000.000). Người nhận **Nguyễn Nhật H**, ký tên”; giao ngày 05/12/2006 số tiền là 10.000.000 (mười triệu đồng). Người nhận **Bùi Thị D**. Người giao **Tàm**. 07/12/2007 (14/01/2008) al trả tiếp số tiền 8.000.000 (tám triệu đồng). Người nhận **Bùi Thị D**, người giao **Nguyễn Văn T1** ký tên”.

Như vậy, căn cứ nội dung, hình thức giấy thoả thuận đề ngày 02/11/2006 và giấy chuyển nhượng nhà lập ngày 06/12/2006 cũng như việc thực hiện nhận tiền, chuyển giao nhà đất trên thực tế từ ngày 05/12/2006 giữa bà **D**, ông **H** và ông **T1**, bà **H2** thì việc chuyển nhượng đất và nhà ở giữa bà **Bùi Thị D** với vợ chồng ông **Nguyễn Văn T1** là hoàn toàn tự nguyện. Quá trình giải quyết vụ án ông **H**, bà **D** đều thừa nhận là bà **Bùi Thị D** nhận đủ số tiền 55.000.000 đồng tại ông **T1**.

Tại mặt sau giấy chuyển nhượng lập ngày 02/11/2006, có nội dung: “Vợ chồng **Tàm H2** gửi lần 2 ngày 21/09al (1/11/2006)dl là hai mươi bảy triệu (27.000.000). Người nhận **Nguyễn Nhật H**, ký tên”. Kết quả giám định chữ ký, chữ viết của **V1 Bộ C1** đã kết luận: Chữ ký “Huế” và chữ viết “**Nguyễn Nhật H**” dưới mục người nhận là do ông **Nguyễn Nhật H** ký và viết ra.

Mặc dù ông **H** không ký tên trong phần bên chuyển nhượng nhưng ký tên khi nhận tiền do ông **T1** gửi ngày 2/11/2006, do đó có cơ sở xác định ông **H** biết và đồng ý với việc chuyển nhượng nhà, đất của bà **D**, không có ý kiến gì phản đối đồng thời trực tiếp nhận số tiền 27.000.000 đồng từ ông **T1**.

Ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Trần Thị H1** sử dụng thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02(nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) tại xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An ngày 05/12/2006 đến nay là công khai, liên tục, đến năm 2016 thì vợ chồng ông **T1**, bà **H1** đã cải tạo sửa chữa lại toàn bộ ngôi nhà lớn; năm 2019 đập phá ngôi nhà ngang và xây lại ngôi nhà ngang mới hoàn toàn,

khoan giếng, xây dựng công trình phụ, công trình vệ sinh kiên cố, thời gian ông **T1**, bà **H1** sử dụng thửa đất và các tài sản trên đất từ năm 2006 đến 2022 là 16 năm liên tục, nhưng bà **D**, ông **H** không có ý kiến gì.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và các công trình xây dựng trên thửa đất tại **xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An** hiện tại vợ chồng ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Trần Thị H1** đang quản lý, sử dụng.

Căn cứ vào Giấy chuyển nhượng nhà đề ngày 05/1/2006 được **UBND xã C** xác nhận ngày 06/12/2006; giấy thoả thuận ngày 02/11/2006; Kết luận giám định số 121/KL-KHHS ngày 01/8/2023 của **V1 Bộ C1**; lời khai người làm chứng ông **Bùi Gia T3**, sinh năm 1953; ông **Nguyễn Đình P1**, sinh năm 1954; ông **Nguyễn Cảnh C**, sinh năm 1956 và thực tế quản lý, sử dụng thửa đất 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²); các tài sản trên thửa đất của vợ chồng ông **T1**, bà **H1** từ ngày 05/12/2006 đến nay cho thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà **Bùi Thị D** với vợ chồng ông **Nguyễn Văn T1** là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, đạo đức xã hội. Bên chuyển nhượng đã bàn giao nhà và đất cho bên nhận chuyển nhượng và đã nhận tiền đầy đủ, hợp đồng đã được **UBND xã C** xác nhận ngày 06/12/2006; thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và các Điều 688, 689, 690, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông **Nguyễn Nhật H** yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà **Bùi Thị D** với vợ chồng ông **Nguyễn Văn T1** đã được **UBND xã C** xác nhận ngày 06/12/2006 vô hiệu; yêu cầu ông **Nguyễn Văn T1**, bà, bà **Trần Thị H1** trả lại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²); ngôi nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên **Nguyễn Nhật H** cho vợ chồng ông **Nguyễn Nhật H**, bà **Bùi Thị D** là không có căn cứ để chấp nhận. Đồng thời, chấp nhận yêu cầu của ông **Nguyễn Văn T1** về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng nêu trên là có căn cứ và đúng pháp luật, phù hợp với tinh thần án lệ 04/2016AL.

Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/11/2007 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại **xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An** là vô hiệu. Xét thấy: Kết luận giám định số 121/KL-KHHS ngày 01/8/2023 của **V1 Bộ C1** đã kết luận chữ ký “**Nguyễn Nhật H**” và chữ ký “**Bùi Thị D**” dưới mục bên chuyển nhượng có tại hợp đồng không phải

do ông Nguyễn Nhật H, bà Bùi Thị D viết ra. Như vậy, hợp đồng này được lập không đúng quy định của pháp luật, không thể hiện ý chí tự nguyện của ông H, bà D về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) cho ông Nguyễn Văn T1. Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 cũng đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng này vô hiệu. Ông Nguyễn Nhật H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/11/2007 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An là vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại các Điều 117, 123, 131, 132 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Đối với hợp đồng này thì các bên chưa giao, nhận các tài sản và không gây thiệt hại, ông Nguyễn Nhật H, bà Bùi Thị D không yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, và bà Trần Thị H1 và UBND xã C bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên không xem xét là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

Trong đơn kháng cáo, ông H bà D cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm cho đương sự không thực hiện được quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình. Lý do: Có sự mâu thuẫn giữa đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 15/8/1996, trong đơn Ủy ban nhân dân xã C “Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh Nguyễn Nhật H” nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số M359952 ngày 03/8/1998 do Ủy ban nhân dân huyện T lại chỉ cấp cho ông Nguyễn Nhật H, Tòa cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ cấp đất cho ông H hay cấp đất cho hộ gia đình ông H để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của 06 thành viên hộ gia đình ông H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số M359952 ngày 03/8/1998 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Nhật H đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) tại xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An được cấp theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập năm 1996. Tại Đơn xin cấp đất ghi nội dung: Tên chủ sử dụng: Nguyễn Nhật H, cùng với vợ: Bùi Thị D (chủ ghi bì); Sổ địa chính và Sổ mục kê năm 1993 ghi tên chủ sử dụng đất Nguyễn Nhật H và Bùi Thị D; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 2003 ghi tên chủ sử dụng Nguyễn Nhật H, có chữ ký xác nhận của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông H thừa nhận ông là người trực tiếp viết đơn xin cấp đất; tại thời điểm làm đơn xin cấp đất, các con ông H đang tuổi ăn học, không có đóng góp gì đối với tài sản nêu trên.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện T và các con của ông H, bà D vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Nhật H và bà Bùi Thị D về việc hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Án phí: Kháng cáo của ông H, bà D không được chấp nhận, do đó ông H, bà D phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông H, bà D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Nhật H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 132, Điều 288, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 188, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 3 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 và lệ phí Tòa án, xử:

2.1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Nhật H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà Bùi Thị D với ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND xã C xác nhận ngày 06/12/2006 vô hiệu; yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị H1 trả lại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²), ngôi nhà lớn, nhà ngang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Nhật H cho vợ chồng ông Nguyễn Nhật H, bà Bùi Thị D.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Nhật H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Nhật H, bà Bùi Thị D với ông Nguyễn Văn T1 đề ngày 06/11/2007 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03) tại xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An vô hiệu.

2.3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.3.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà **Bùi Thị D** với ông **Nguyễn Văn T1** đã được **UBND xã C** xác nhận ngày 06/12/2006 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại **xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An**.

2.3.2. Buộc ông **Nguyễn Nhật H**, bà **Bùi Thị D** phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chuyển nhượng nhà giữa bà **Bùi Thị D** với ông **Nguyễn Văn T1** đã được **UBND xã C** xác nhận ngày 06/12/2006 đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) và ngôi nhà trên thửa đất tại **xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An**.

2.3.3. Giao thửa đất số 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) tại **Xóm A, xã C, huyện T, tỉnh Nghệ An** cho vợ chồng ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Trần Thị H1** được quyền sử dụng.

2.3.4. Giao ngôi nhà xây cấp bốn, ba gian, đồ vẽ diện tích 63,4m² cho vợ chồng ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Trần Thị H1** được quyền sở hữu (*Nhà đã được vợ chồng ông T1, bà D sửa chữa, cải tạo*)

(Chi tiết thửa đất 213, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 38, tờ bản đồ số 03 có diện tích 1316m²) giao cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H1 được giới hạn bởi các điểm 1,2, 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 về 1 và ngôi nhà vẽ diện tích 63,4m² có ký hiệu (5) có trong sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm)

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Nguyễn Nhật H**.

Ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Trần Thị H1** phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai số 0009281 ngày 20/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông **Nguyễn Nhật H** và bà **Bùi Thị D**.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Ông **Nguyễn Nhật H** phải chịu 5.213.288 đồng (*Năm triệu, hai trăm mười ba ngàn, hai trăm tám tám đồng*) tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông **Nguyễn Nhật H** đã nộp đủ số tiền 5.213.288 đồng (*Năm triệu,*

hai trăm mười ba ngàn, hai trăm tám tám đồng) tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H1 phải liên đới trả cho ông Nguyễn Nhật H số tiền 5.213.288 đồng (Năm triệu, hai trăm mười ba ngàn, hai trăm tám tám đồng) tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Chia kỷ phần: Ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho ông Nguyễn Nhật H số tiền 2,606.644 đồng (Hai triệu, sáu trăm linh sáu đồng, sáu trăm bốn bốn đồng) tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Bà Trần Thị H1 phải trả cho ông Nguyễn Nhật H số tiền 2,606.644 đồng (Hai triệu, sáu trăm linh sáu đồng, sáu trăm bốn bốn đồng) tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người yêu cầu 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Thúy Quỳnh Trần Thị Mỹ H3

Trần Thị Thúy N

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND huyện Thanh Chương;
- TAND huyện Thanh Chương;
- Chi cục THADS huyện Thanh Chương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thúy Ngọc