

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC

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

Bản án số: 98/2025/DS-PT
Ngày 23 - 6- 2025
V/v 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 toà: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Đoan Trang và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vinh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vinh Phúc tham gia phiên toà:
Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vinh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bình Xuyên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị G, sinh năm 1964; trú tại: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vinh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Minh Đ, sinh năm 1987; trú tại: Tổ dân phố V, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vinh Phúc - là đại diện theo uỷ quyền (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 15 tháng 12 năm 2023) (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Chung K, Luật sư Công ty TNHH Y, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V (có mặt);

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Dương Văn T, sinh năm 1978; trú tại: Tổ dân phố Q, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vinh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Quang Đ1, sinh năm 1981; trú tại: Tầng B, số nhà E, S6, khu đô thị C, phường L, thành phố V, tỉnh Vinh Phúc - là đại diện theo uỷ quyền (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 06 tháng 5 năm 2024) (có mặt);

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Dương Thị H, sinh năm 1983 (vợ ông T); Tổ dân phố Q, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Trần Quang Đ1, sinh năm 1981; trú tại: Tầng B, số nhà E, S, Khu Đô thị C, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc - là đại diện theo uỷ quyền (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 06 tháng 5 năm 2024) (có mặt);

- Ông Dương Văn V, sinh năm 1962; anh Dương Văn M, sinh năm 1989; đều trú tại: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc;

- Chị Dương Thị N, sinh năm 1991; trú tại: Tổ dân phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc;

- Chị Dương Thị H1, sinh năm 1994; trú tại: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện hợp pháp của ông Dương Văn V: Bà Dương Thị G, sinh năm 1964; anh Dương Văn M, sinh năm 1989; chị Dương Thị N, sinh năm 1991; chị Dương Thị H1, sinh năm 1994 (là vợ và các con của ông V) (đều có mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông V, anh M, chị N, chị H1: là ông Dương Minh Đ, sinh năm 1987; trú tại: Tổ dân phố V, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc - là đại diện theo uỷ quyền (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 15 tháng 12 năm 2023) (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, anh M, chị N, chị H1: Ông Trần Chung K, Luật sư Công ty TNHH Y, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V (có mặt);

4. Người làm chứng:

- Ông Dương Văn Q, sinh năm 1985; trú tại: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

- Ông Dương Văn S, sinh năm 1962 (vắng mặt); ông Dương Văn H2, sinh năm 1974 (vắng mặt); ông Dương Thành K1, sinh năm 1955 (vắng mặt); Bà Dương Thị Đ2, sinh năm 1968 (vắng mặt); Đều trú tại: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc;

- Ông Dương Thanh N1, sinh năm 1987; trú tại: Tổ dân phố Q, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

4. Người kháng cáo: Bà Dương Thị G - là nguyên đơn; ông Dương Văn V, anh Dương Văn M, chị Dương Thị N, chị Dương Thị H1 - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 19/11/2023, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Dương Thị G, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hộ gia đình bà G gồm có 05 thành viên là bà G, ông

Dương Văn V (là chồng bà G), anh Dương Văn M, chị Dương Thị N, chị Dương Thị H1 (Là con của bà G, ông V); gia đình có diện tích đất ao 1161m², ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là “Đất vườn”, ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; nguồn gốc diện tích đất là của ông cha, bố mẹ ông V là cụ Dương Văn V1 và cụ Dương Thị T1 đều đã chết, để lại, khi bà G kết hôn với ông V đã có diện tích đất này, khi bà về làm dâu thì được các cụ cho tặng ông V và bà, quá trình sử dụng đất đến ngày 20 tháng 01 năm 2004, UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà G cùng với các diện tích đất khác, do ông Dương Văn V làm chủ hộ, đứng tên, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà có 05 thành viên như trên; năm 2009 vì cần vốn, cần tiền để lo công việc cho các thành viên nên vợ chồng bà không hỏi ý kiến của các thành viên trong gia đình mà tự ý chuyển nhượng, làm giấy chuyển nhượng đất cho ông Dương Văn T với giá là 110.000.000 đồng; số tiền này ông bà dùng để chi tiêu riêng, sau khi chuyển nhượng được một thời gian, do không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình, bà G có gặp ông T để được hủy, thanh lý hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất, xong ông T không nhất trí, gia đình bà tiếp tục có nhu cầu chuyển đổi đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông T từ “sổ đỏ” sang “sổ hồng” nhưng không được chấp nhận vì diện tích đất có tranh chấp với ông T và bị gia đình ông T ngăn cản. Nhận thấy do việc giao dịch, chuyển nhượng với ông T chỉ là giấy tờ viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đồng thời khi ký kết chuyển nhượng không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình, một số nội dung trong giấy tờ chuyển nhượng không đúng như ông Dương Văn V là chồng bà không biết chữ xong vẫn có tên trong giấy tờ chuyển nhượng; hiện nay tất cả các thành viên trong gia đình đều không nhất trí chuyển nhượng đất cho ông T nữa, do đó bà G khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất, ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là “Đất vườn”, ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ” Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, được ký kết giữa bà Dương Thị G với ông Dương Văn T là vô hiệu, đồng thời xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bà và gia đình chỉ chấp nhận trả cho ông T số tiền 110.000.000 đồng như lúc nhận chuyển nhượng ban đầu và giá trị đất tăng thêm khi ông T đổ khối lượng đất thành đất liền thổ như ngày nay, theo mức giá mà Hội đồng định giá đã định.

Bị đơn có yêu cầu phản tố là ông Dương Văn T và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trần Quang Đ1 trình bày: Do có mối quan hệ, quen biết và giới thiệu của bà Dương Thị Đ2 là em dâu của ông Dương Văn V và đồng thời là cô của ông T, nên ngày 12 tháng 3 năm 2009 (tức ngày 16 tháng 02 năm 2009 âm lịch), ông T có nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn V, bà Dương Thị G đối với diện tích đất 1161m², tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, mục đích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất “vườn”, xong thực chất là đất ao sâu, gia đình bà G, ông T sử dụng để thả cá trước đó, việc chuyển nhượng được lập

thành văn bản là “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, có chữ ký của bên chuyển nhượng là bà Dương Thị G, bên nhận chuyển nhượng là ông T và người làm chứng là bà Dương Thị Đ2, với giá nhận chuyển nhượng là 110.000.000 đồng (*Một trăm mười triệu đồng*), ông T đã giao đủ tiền cho hộ bà G, bà G cũng đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình cho ông T để gia đình ông T đi làm thủ tục chuyển nhượng chính thức xong chưa làm được đầy đủ; kể từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, gia đình ông T đã sử dụng ổn định, chính thức, ban đầu là nhờ bà Dương Thị Đ2 trông nom, quản lý hộ, sau đó cho bà Dương Thị Đ2 mượn nuôi thả cá, chăn vịt, trồng rau Cần; đến năm 2011, bà Đ2 không mượn nữa mà trả lại cho ông T, bắt đầu từ năm 2011 đến nay gia đình ông Thường trực T2 sử dụng, quản lý, năm 2014 gia đình ông T đã bắt đầu đổ đất lên mặt nước ao, thuê xe chở đất của ông Dương Văn Q trực tiếp đổ đất, thành đất liền thổ như ngày nay, đến năm 2018 – 2019 thì hoàn thành việc đổ đất; việc đổ đất diễn ra trong nhiều ngày, nhiều tháng, nhiều năm, không ai phản đối, năm 2011 bà G, ông V làm “Đơn xin mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” gửi chính quyền địa phương để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này cho gia đình ông T; có xác nhận của Trưởng thôn Thiện C (nay là tổ dân phố T) là ông Dương Thành K1 xong cũng vẫn chưa làm được; năm 2019 khi chính quyền địa phương làm mương, rãnh thoát nước của Tổ dân phố thì có công hữu hóa một phần diện tích đất ao để làm mương và có hỏi ý kiến đối với gia đình ông T về việc lấy một phần diện tích đất ao làm mương rãnh; năm 2020, hai bên tiếp tục đến UBND thị trấn B gặp ông Dương Thanh Nghĩa L Cán bộ địa chính, để làm thủ tục chuyển nhượng, hợp đồng theo mẫu chính thức xong cũng không thực hiện được, do vắng mặt anh Dương Văn M và chị Dương Thị N sau đó đến năm 2022 đầu năm 2023 gia đình bà G thấy diện tích đất ao đã là đất liền thổ, khuôn viên đầy đủ nên thấy tiếc và có ý phá, ngăn cản những thoả thuận trước đó với gia đình ông T là xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông T; nay bà G khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đã được ký kết giữa bà Dương Thị G với ông T là vô hiệu, đồng thời xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu yêu cầu ông T hoàn trả diện tích đất, ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G vì gia đình ông đã nhận chuyển nhượng toàn bộ, diện tích đất này, đã thanh toán đủ tiền cho gia đình bà G, đã đổ đầy đất, thành đất liền thổ như ngày nay, không ai phản đối, tranh chấp gì, đã sử dụng ổn định, liên tục kể từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, nên ông T đưa ra yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận giao dịch, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 2009 đối với diện tích đất 1161m² (Đo hiện trạng là 930m²) tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc là có hiệu lực pháp luật và hợp pháp để ông T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Về chi phí tố tụng trong việc giám định chữ viết, chữ ký ông xin chịu trách nhiệm, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn V trình bày: Ông là chồng của bà G; về nguồn gốc diện tích đất, các thành viên trong gia đình, quá trình sử dụng đất như bà G đã trình bày là đúng; diện tích đất này đứng tên ông là chủ hộ; việc bà G làm giấy tờ mua bán, chuyển nhượng diện tích đất ao, vườn của gia đình ông như thế nào ông không biết; ông cũng không biết bà G sử dụng số tiền đã chuyển nhượng vào mục đích gì, khi ông T tiến hành san lấp, đổ đất vào ao vườn của gia đình ông, ông có phản đối, xong ông T không nghe, ông không thừa nhận các chữ ký, chữ viết trong bản photo “Đơn xin mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10 tháng 10 năm 2011 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” năm 2020 do UBND thị trấn B lập vì ông không biết chữ, không biết viết; xong ông xác nhận ông có điểm chỉ vào bản gốc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” năm 2020 do UBND thị trấn B lập, xong ông không lưu giữ được bản gốc. Nay ông chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, ông đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đối với diện tích đất 1161m², (Đo hiện trạng là 930m²) tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc là không hợp pháp, ông T, bà H phải trả lại diện tích đất ao cho gia đình ông, ông không chấp nhận thanh toán gì, hoàn trả gì cho gia đình ông T số tiền mà gia đình ông đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Dương Văn M trình bày: Anh là con của bà G, ông V, bố mẹ anh sinh được ba anh em, anh là cả, dưới là chị N, chị H1; anh khẳng định chữ ký “Gón” Dương Thị G trong “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 12 tháng 3 năm 2009 không phải là của bà G; năm 2009 và 2011 khi bố mẹ anh làm giấy tờ mua bán, chuyển nhượng với ông T như thế nào anh không biết, anh không được chi dùng số tiền này; tuy nhiên từ năm 2010 đến nay anh cũng đã biết ông T sử dụng diện tích đất này và tiến hành đổ đất, san nền đất ao; do việc bố mẹ anh làm giấy tờ mua bán, chuyển nhượng với ông T như thế nào anh không được bố mẹ cho biết, không được ký kết, bàn bạc, sử dụng số tiền đó như thế nào; vì diện tích đất này là tài sản của hộ gia đình anh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo tiêu chuẩn của gia đình anh, bố mẹ anh ký khi không có sự đồng ý của anh là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh; do đó anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà G và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T; anh đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 12 tháng 3 năm 2009; “Đơn xin mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10 tháng 10 năm 2011 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” năm 2020 do UBND thị trấn B lập là vô hiệu, buộc ông T, bà H phải trả lại diện tích đất ao cho gia đình anh, anh chấp nhận thanh toán trả lại cho ông T số tiền gốc cho ông T và không chấp nhận thanh toán lãi suất hay giá trị tăng thêm do ông T đã cải tạo diện tích đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Dương Thị N, Dương Thị H1 trình bày: Các chị là con của bà G, ông V; về nguồn gốc diện tích đất; quá trình sử dụng đất như bà G, ông V, ông T trình bày là đúng; chị N thừa nhận chữ ký của bà G, chị H1 trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” năm

2020 do UBND thị trấn B là của bà G, chị H1, số tiền mà ông T đã trả khi nhận chuyển nhượng đất ao dùng để mua xe gắn máy, làm của hồi môn khi chị N kết hôn; chị H1 thừa nhận, xác nhận chữ ký Dương Thị H1 trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” năm 2020 là của chị; nay các chị vẫn đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 12 tháng 3 năm 2009; “Đơn xin mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10 tháng 10 năm 2011 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” năm 2020 do UBND thị trấn B lập đối với diện tích đất 1161m² (Đo hiện trạng là 930m²) tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu vì ký kết thiếu thành viên trong gia đình, anh em trong gia đình không được bàn bạc, thống nhất, buộc ông T, bà H phải trả lại diện tích đất ao cho gia đình chị; tuy nhiên các chị xác nhận, diện tích đất gia đình chị chuyển nhượng cho ông T thì các chị không có công sức, không có đóng góp gì, không liên quan đến quyền lợi gì của các chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị H là vợ ông T đã có văn bản ủy quyền cho ông Trần Quang Đ1 trình bày, đối với số tiền 110.000.000 đồng trả tiền mua diện tích đất là tiền của bà và ông T và thống nhất với ý kiến của ông T đã trình bày.

Người làm chứng là ông Dương Văn Q trình bày: Giữa ông và ông T cũng như gia đình ông V, bà G không có quan hệ anh em, họ hàng gì, từ trước đến nay không có gì mâu thuẫn. Vào năm 2012, ông T có nói chuyện với ông là gia đình có 01 cái ao nhận chuyển nhượng của ông V, bà G, do ông có xe tải nên có đặt vấn đề nhờ ông, thuê ông đứng ra đổ đất vào ao, năm 2014 giữa ông với ông T ký hợp đồng đổ đất vào ao; với chiều sâu theo thỏa thuận là từ 3,5 đến 4m, chiều rộng hơn 1000m², khi ông đổ đầy đất vào ao thì ông T sẽ thanh toán cho ông số tiền 400.000.000 đồng; việc đổ đất diễn ra từ năm 2014 đến năm 2017 ông hoàn thành việc đổ đất, ông T đã thanh toán đủ số tiền cho ông, quá trình ông đổ đất không ai ngăn cản, ông V, bà G nhà cũng ở sát mặt ao xong cũng không có ý kiến gì, chính quyền địa phương cũng không ai ngăn cản, xử phạt gì về việc ông đổ đất từ lúc đổ đất cho đến khi đổ đất xong, nay ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người làm chứng là bà Dương Thị Đ2 trình bày: Bà là cô với ông T và là em dâu của ông V, bà G và bà là con dâu của cụ Dương Văn V1 và cụ Dương Thị T1; về nguồn gốc đất ao đang tranh chấp là do cụ V1, cụ T1 để lại, nơi ở của bà cách diện tích đất ao khoảng 45 – 50m nên bà biết rõ diện tích đất ao này, do ông V là con cả của các cụ T1, cụ V1 nên được thừa hưởng rồi ông V kê khai theo phong tục và được cấp Giấy chứng nhận đứng tên ông V, chiều sâu của ao có độ sâu từ 2,5 – 3m; đến năm 2008 – 2009 gia đình ông V, bà G rơi vào hoàn cảnh khó khăn nên có nguyện vọng chuyển nhượng đất ao để lo kinh tế gia đình, trang trải nợ nần, ban đầu bà khuyên bảo không nên chuyển nhượng xong ông V, bà G vẫn cương quyết chuyển nhượng, ông V, bà G có nhờ bà làm môi giới, giới thiệu giao dịch, bà đã giới thiệu cho ông Dương Văn T đến mua; ngày 12 tháng 3 năm 2009 tại gia đình ông V, bà G, hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Tòa

án đã cung cấp cho bà xem, bà công nhận bà ký vào giấy tờ này với tư cách là người làm chứng, người bán là bà Dương Thị G và người mua là ông Dương Văn T, giá trị chuyển nhượng là 110.000.000 đồng, bà chứng kiến việc ông T đã bàn giao đủ số tiền này cho bà G, bà nghe được việc bà G, ông V bán để lấy tiền lo công việc cho con trai là anh M và mua xe gắn máy cho con gái là chị N, bà G cũng đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đi làm thủ tục; sau khi nhận chuyển nhượng năm 2009, do điều kiện ông T ở khu khác nên có nhờ bà trông nom, quản lý và khai thác để bà thả cá, nuôi vịt, trồng rau Cần trên mặt nước ao; đến năm 2014 ông T lấy lại diện tích đất này để đổ đất vào ao; việc đổ đất ao diễn ra trong nhiều ngày, nhiều tháng, nhiều năm, để thành đất liền thổ như ngày nay, xong gia đình bà G không ai phản đối, chính quyền địa phương không ai xử phạt gì, nay bà G đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự ký kết với ông T là vô hiệu, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Dương Văn S trình bày: Hiện nay ông là Tổ trưởng Tổ dân phố nơi có diện tích đất đang tranh chấp, ông sinh ra và lớn lên ở đây nên ông biết rõ diện tích ao này có độ sâu khoảng 2,5m; từ năm 2009 ông cũng biết gia đình ông V, bà G chuyển nhượng diện tích đất ao này cho ông T, sau đó ông T sử dụng diện tích đất này từ đó đến nay để nuôi vịt, thả cá, cấy rau Cần, năm 2014 ông T bắt đầu đổ đất vào ao, đến khoảng năm 2018 thì hoàn thành, quá trình đổ đất thành liền thổ như ngày nay thì không ai phản đối, tranh chấp, bản thân ông cũng không nhận được đơn, thư hay bất kỳ khiếu nại, thắc mắc gì của gia đình bà G, diện tích đất ao, vườn này không phải đối tượng chịu thuế, thu thuế nên địa phương không thu thuế với diện tích đất này. Nay các bên tranh chấp ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Dương Văn H2 trình bày: Ông có diện tích đất 5% sát cạnh diện tích đất đang tranh chấp giữa hai hộ, ông sinh ra và lớn lên trên địa bàn này và biết độ sâu của ao là khoảng 2,5m; do canh tác cạnh bờ ao và thường xuyên thăm ruộng, thăm đồng nên ông biết rõ từ năm 2009 ông T đã sử dụng diện tích đất ao này, ban đầu cho người thân, anh em sử dụng, sau đó trực tiếp sử dụng, năm 2014 ông T bắt đầu đổ đất vào ao thành đất liền thổ như ngày nay, khi đổ đất không ai phản đối hay tranh chấp gì, nay các bên tranh chấp ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Dương Thành K1 trình bày: Ông nguyên là Trưởng thôn T (Tổ dân phố T), nơi có diện tích đất tranh chấp từ năm 1990 đến năm 2016 thì nghỉ chế độ; ông biết rõ diện tích đất và quá trình sử dụng đất đang tranh chấp, từ năm 2009, gia đình bà G, ông V không sử dụng diện tích đất này nữa mà giao cho ông T sử dụng, Tòa án đã cung cấp cho ông xem “Đơn xin mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10 tháng 10 năm 2011 ông khẳng định chữ ký người làm đơn “vợ, gón, Dg thị gón” là của bà G và chữ ký người làm chứng, Trưởng thôn Thiện Chi là của ông - Dương Thành K1; ông T là người đổ đất từ mặt nước ao, thành đất liền thổ như ngày nay; việc đổ đất diễn ra nhiều ngày, nhiều tháng, nhiều năm, xe cộ chạy nhiều xong không thấy ai phản đối hay tranh chấp gì; nay các bên tranh chấp ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Dương Thanh N1 trình bày: Ông nguyên là cán bộ địa chính của UBND thị trấn B, huyện B từ năm 2017 đến năm 2021, từ năm 2022 ông chuyển vị trí công tác, hiện nay ông giữ chức vụ Phó Chỉ huy trưởng, Ban Chỉ huy quân sự thị trấn B, huyện B; tại thời điểm ông là cán bộ địa chính, ông T có đến UBND thị trấn B đặt vấn đề với ông để làm thủ tục chuyển nhượng chính thức đối với diện tích đất 1161m², ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; ông đã tiếp nhận và ông T có giao cho ông 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X430925 đối với diện tích đất đang tranh chấp đứng tên ông Dương Văn V, các giấy tờ tùy thân của các bên ông V, bà G, anh M, chị N, chị H1 cùng Căn cước công dân của ông T, bà H, sau khi tiếp nhận công việc, ông trực tiếp soạn thảo Hợp đồng giữa các bên, Tòa án đã cung cấp cho ông xem bản phô tô “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” năm 2020, ông xác nhận ông là người soạn thảo hợp đồng này và chữ ký của Bên A, bên bán là của bà Dương Thị G, chị H1 và phần điểm chỉ là của ông Dương Văn V và Bên B, bên mua là của bà Dương Thị H vợ ông T, tuy nhiên do điều kiện anh M, chị N tại thời điểm lập hợp đồng thì không có mặt nên hợp đồng chưa thực hiện được; sau đó bà G đến đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông đã giao lại cho bà G, khoảng 1 đến 2 tuần sau bà H đến xin bản hợp đồng thì ông cung cấp cho bà H bản phô tô, ông vẫn giữ bản gốc; đến khoảng năm 2022, ông có hỏi ông T về việc tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng thì lúc này ông T cho biết là gia đình bà G không đồng ý bán nữa nên ông đã đem bản gốc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” năm 2020 đi tiêu hủy nên không có bản gốc giao nộp cho Tòa án; ông khẳng định tại thời điểm giao kết và ký kết hợp đồng năm 2020 thì các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, nay các bên tranh chấp ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự số 31/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên quyết định:

Căn cứ các Điều 121, 122, 123, 697 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 129, 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn việc áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị G và đối với bị đơn ông Dương Văn T về việc đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1161m², (Đo hiện trạng là 930m²), ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Văn T; công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T và bà Dương Thị G đối với diện tích đất 1161m², (Đo hiện trạng là 930m²), ở thửa đất

số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc là có hiệu lực pháp luật.

Ông Dương Văn T có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1161m² (Đo hiện trạng là 930m²) ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc cho mình theo quy định của pháp luật (Có sơ đồ hiện trạng chi tiết kèm theo).

Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/11/2024, bà Dương Thị G là nguyên đơn, anh Dương Văn M, ông Dương Văn V, chị Dương Thị H1, chị Dương Thị N kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên. Tại phiên tòa phúc thẩm những người kháng cáo đều đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi khai mạc phiên tòa đến trước khi nghị án, đảm bảo vô tư, khách quan, đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn V, anh Dương Văn M, chị Dương Thị H1, chị Dương Thị N, quyết định giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên.

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 tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Quan hệ pháp luật: Bà Dương Thị G yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1161m² (đo thực tế là 930m²), ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc được ký kết với người đứng tên bà Dương Thị

G với ông Dương Văn T là vô hiệu; ông Dương Văn T đưa ra yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 2009 có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn là ông T và phần đất đang tranh chấp có địa chỉ tại thị trấn B, huyện B nên thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên. Sau khi xét xử, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nên thẩm quyền giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

[3]. Nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Dương Thị G và ông Dương Văn V là vợ chồng có diện tích đất 1161m² đất vườn (đo thực tế là 930m²) ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2004 đứng tên hộ ông Dương Văn V. Ngày 12 tháng 3 năm 2009, bà Dương Thị G có viết giấy chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Dương Văn T với giá 110.000.000 đồng. Nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu, bị đơn ông Dương Văn T đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo Bản án sơ thẩm.

[3.1]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn V, anh Dương Văn M, chị Dương Thị N, chị Dương Thị H1 đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi nội dung kháng cáo theo hướng đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong quá trình giải quyết vụ án làm thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đó là: Thẩm phán Nguyễn Tấn T3 đã hai lần giải quyết cùng một vụ việc; lời khai của những người làm chứng không khách quan, thiếu logic nhưng cấp sơ thẩm vẫn căn cứ vào lời khai đó để giải quyết vụ án; ông Dương Văn V có bệnh án liên quan đến tiền sử tâm thần nhưng cấp sơ thẩm không yêu cầu cung cấp; giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 là bản giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực, khi ký thì không được các thành viên trong hộ gia đình đồng ý bán và ký trong giấy đó. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1.1]. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, cấp sơ thẩm vẫn tiến hành lấy lời khai của ông V bình thường, ông V cũng có giấy ủy quyền cho ông Dương Minh Đ tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì vợ và các con của ông V cũng không có ý kiến gì về việc ông Dương Văn V có tiền sử bệnh tâm thần, không có đề nghị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự và cũng không cung cấp tài liệu liên quan đến việc ông V có tiền sử bệnh tâm thần. Không có văn bản nào tuyên bố ông V mất năng lực

hành vi dân sự có hiệu lực nên không có căn cứ cho rằng tại cấp sơ thẩm ông V bị mất năng lực hành vi dân sự.

Tại cấp phúc thẩm, vợ và các con của ông V có đơn đề nghị tuyên bố ông V mất năng lực hành vi dân sự và Tòa án đã hướng dẫn đương sự chuyển đơn yêu cầu về Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Các đương sự cũng không cung cấp được quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc tuyên bố ông V mất năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, các đương sự đều thống nhất để vợ và các con của ông V là người đại diện hợp pháp cho ông V để tham gia tố tụng. Nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[3.1.2]. Qua xác minh tại Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên thì trong năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên không thụ lý vụ án nào mà có nguyên đơn là ông Dương Văn V và bà Dương Thị G đối với bị đơn là ông Dương Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Mà chỉ có vụ án thụ lý số 94/2023/TLST-DS ngày 29/11/2023 đang được Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết theo thủ tục phúc thẩm giữa nguyên đơn là bà Dương Thị G và bị đơn là ông Dương Văn T. Nên đương sự cho rằng Thẩm phán Nguyễn Tấn T3 đã giải quyết hai vụ án cùng một nội dung là không có căn cứ.

[3.1.3]. Theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 (tức 16/2 âm lịch) có nội dung vợ chồng ông Dương Văn V và bà Dương Thị G có mảnh đất thửa số 437 (diện tích 1161m²)... nay không dùng đến và chuyển nhượng cho anh Dương Văn T với số tiền 110.000.000đ. Giấy này có chữ ký của người viết đơn là bà Dương Thị G, ông Dương Văn T là người mua và người làm chứng là bà Dương Thị Đ2.

Theo Kết luận giám định của V2 Bộ C1 xác định chữ ký “gón”, chữ viết “Dg Thị G1” trên Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 là của bà Dương Thị G.

Bà G, ông V thừa nhận có việc vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Dương Văn T với số tiền 110.000.000 đồng và vợ chồng ông, bà đã nhận đủ, số tiền trên dùng để chi tiêu cá nhân cho vợ chồng (BL 63, 67). Ngoài ra, bà G còn thừa nhận số tiền trên còn được dùng vào việc trả nợ những khoản vay trước đó, để chữa bệnh, trả tiền lo đám cưới cho chị N (BL 88).

Anh M, chị H1, chị N cho biết: Năm 2011, bố mẹ anh chị có bán đất cho ông T, được 2-3 năm anh chị biết (BL 61, 65, 69). Ngoài ra, anh M cho biết năm 2009 khi đi bộ đội về được bố mẹ cho biết đã bán đất ao cho ông T và từ năm 2010 thấy anh T tát ao, thả cá, năm 2014 tận dụng đất làm nương rãnh của Nhà nước thì mua đất đổ vào ao. Năm 2011, bố mẹ anh có làm đơn mua bán, chuyển nhượng đất cho ông T (BL 133). Chị N cho biết năm 2009 khi chị đi lấy chồng thì được bố mẹ mua cho xe máy làm của hồi môn (BL 141).

Qua xác minh tại địa phương thì năm 2019, địa phương làm đường nương rãnh quanh ao thì Ủy ban làm việc với ông T để vận động và rút một phần đất ao làm nương rãnh (BL 174); năm 2011, ông V làm đơn báo cáo Ủy

ban về việc chuyển nhượng đất ao có xác nhận của T4 khu. Năm 2020, ông V, ông T có đến Ủy ban để làm thủ tục chuyển nhượng đất ao nhưng không hiểu tại sao lại không thực hiện được (BL 121);

Ông Dương Thanh Nghĩa L địa chính thời điểm 2017 đến 2021 cho biết: Năm 2020, ông T có đến UBND thị trấn B đặt vấn đề với ông để làm thủ tục chuyển nhượng chính thức đối với diện tích đất 1161m², ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, ông đã tiếp nhận và ông trực tiếp soạn thảo hợp đồng giữa các bên, khi đó có điểm chỉ của bà G, chị H1 và ông V. Do ông T bảo không thực hiện được nên ông đã bỏ hợp đồng gốc (BL 138);

Ông Dương Văn Q cho biết từ năm 2014 anh có chở đất cho ông T5 để đổ lấp ao đến năm 2017 thì đổ xong, khi đổ đất thì không ai có ý kiến gì (BL 73).

Qua xác minh và lời trình bày của các đương sự thể hiện thửa đất đang tranh chấp được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình ông V gồm: Ông V, bà G, anh M, chị H1, chị N. Mặc dù, trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 chỉ có chữ ký của bà G, không có chữ ký của ông V và các thành viên khác trong gia đình. Nhưng tại thời điểm chuyển nhượng ngày 12/3/2009, chị H1, sinh ngày 04/5/1994 chưa đủ 15 tuổi nên theo quy định tại Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì không cần phải lấy ý kiến của chị H1 trong việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình. Đối với ông V, anh M, chị N biết việc chuyển nhượng khi được bố mẹ thông báo nhưng không có ý kiến gì, cả trong quá trình ông T quản lý, sử dụng đất như cho xe đổ đất lấp ao nhưng cũng không có ý kiến gì. Hơn nữa, số tiền chuyển nhượng bà G đã nhận đủ và đã được sử dụng vào những việc thiết yếu của gia đình như: Dùng để chữa bệnh, lo đám cưới cho chị H1... Chính vì có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009 nên đến năm 2011, vợ chồng ông V, bà G tiếp tục có đơn xin mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và năm 2022 các bên tiếp tục ra UBND thị trấn T để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, cấp sơ thẩm khẳng định ngày 12/3/2009 có việc gia đình bà G chuyển nhượng thửa đất số 437 tờ bản đồ 16 cho ông Dương Văn T với giá 110.000.000đ là có căn cứ.

[3.1.4]. Theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 mặc dù không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng gia đình bà G đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông T đã quản lý, sử dụng và đã san lấp ao nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 vô hiệu và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng trên có hiệu lực là có căn cứ.

[3.1.5]. Từ phân tích trên, cấp sơ thẩm tiến hành lấy lời khai của những người làm chứng, những lời khai đó phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác và phù hợp với thực tế khách quan nên cấp sơ thẩm vẫn căn cứ vào lời khai đó để giải quyết vụ án là có căn cứ, đương sự cho rằng lời khai của những người làm chứng không khách quan, thiếu logic là không có căn cứ.

[3.2]. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T: Đo hiện trạng thửa đất có diện tích là 930m², có sự thiếu hụt so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận là 231m², sự thiếu hụt này là do gia đình ông T đã đồng ý hiến đất cho chính quyền địa phương xây dựng mương, cống, rãnh thoát nước; ông T không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.3]. Ông Dương Văn T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoàn thiện thủ tục, nộp thuế chuyển nhượng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 930m², ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc cho mình theo quy định của pháp luật.

[3.4]. Về chi phí trong việc giám định chữ viết, chữ ký do ông T đã nộp tạm ứng chi phí, mặc dù yêu cầu của ông T là đúng, song ông T không yêu cầu các bên phải chịu cùng và thanh toán chênh lệch về chi phí nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3.5]. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có một số sai sót, cụ thể:

Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 nhưng khi giải quyết cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để áp dụng là chưa đúng vì Nghị quyết này áp dụng đối với các giao dịch xác lập trước ngày 01/7/2004.

Tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm không ghi rõ công nhận hợp đồng chuyển nhượng nào có hiệu lực và không chấp nhận tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nào vô hiệu là chưa đầy đủ.

Về chi phí tố tụng: Ông Dương Minh Đ là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã nộp tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định và định giá tài sản; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 8.900.000 đồng (*Tám triệu chín trăm nghìn đồng*) xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ chi phí trên tại Phiếu thu ngày 25 tháng 3 năm 2024 và biên bản thanh toán chi phí tố tụng ngày 08 tháng 6 năm 2024. Mặc dù cấp sơ thẩm có nhận định về nội dung này nhưng trong phần quyết định của bản án không xác nhận là có phần thiếu sót.

Những thiếu sót trên không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự nên cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp mà không cần thiết phải sửa, hủy bản án.

[4]. Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận, do ông V là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm, anh M, chị H1, chị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị G và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn V, anh Dương Văn M, chị Dương Thị N, chị Dương Thị H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 31/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên.

Căn cứ các Điều 121, 122, 123, 697 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 129, 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị G và đối với bị đơn ông Dương Văn T về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 đối với diện tích đất 1161m² (diện tích thực tế là 930m²), ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu.

[2]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Văn T; Công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 giữa ông Dương Văn T và bà Dương Thị G đối với diện tích đất 1161m² (diện tích thực tế là 930m²), ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc là có hiệu lực pháp luật.

Ông Dương Văn T có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1161m² (diện tích thực tế là 930m²) ở thửa đất số 437, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc cho mình theo quy định của pháp luật (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

[3]. Về chi phí tố tụng: Bà Dương Thị G phải nộp 8.900.000 đồng chi phí thẩm định, định giá. Xác nhận bà G đã nộp đủ.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Dương Thị G; bà Dương Thị G được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.275.000 đồng (*Hai triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002092, ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên.

Ông Dương Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên được trả lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002325, ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Dương Thị G, ông Dương Văn V.

Anh Dương Văn M, chị Dương Thị H1, chị Dương Thị N mỗi người phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; xác nhận anh M, chị H1, chị N đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lần lượt là 0002549, 0002550, 0002551 ngày 22/11/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên. Anh M, chị H1, chị N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. 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 qui 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Bình Xuyên;
- VKSND huyện Bình Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Bình Xuyên;
- 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