

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Bản án số: 88/2025/DS-PT
Ngày 07 tháng 8 năm 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 PHÚ THỌ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trọng và ông Nguyễn Vĩnh Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Bích Huệ - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

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

Trong các ngày 04 và 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2024/TLPT - DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2024/QĐ - DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1982 và bà Bùi Thị T1, sinh năm 1985; Đều có địa chỉ cư trú: Thôn Đ, phường V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị T1: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đ, phường V, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hà Công B, sinh năm 1958 và bà Phạm Thị T2, sinh năm 1959; Đều có địa chỉ cư trú: Thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Công B: Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Hà Công B, bà Phạm Thị T2: Ông Nguyễn Ngọc T3 là Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H, (có mặt).

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

3.1. Chị Hà Thị T4, sinh năm 1983;

3.2. Chị Hà Thị H, sinh năm 1987;

3.3. Anh Hà Trí T5, sinh năm 1991;

Đều ở địa chỉ: Thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ.

3.4. Chị Hà Thị Thúy H1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số nhà D; đường P, X, phường P, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T4, chị H và anh T5: Chị Hà Thị Thúy H1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số nhà D, đường P, X, phường P, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

3.5. Ông Hà Thế D, sinh năm 1962; trú tại: Thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Nguyễn Công T6, sinh năm 1953; trú tại: P, nhà K, ngõ B, phố V, phường Ô, thành phố Hà Nội, (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 và chị Hà Thị Thúy H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 5 năm 2023 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do anh Hà Trí T5 (con ông B, bà T2) đăng tin bán đất trên mạng nên nguyên đơn gặp và được anh T5 đưa đi xem đất. Ngày 22/5/2020, giữa anh T, chị T1 với ông B, bà T2 thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.668m² (trong đó có 400m² đất ở và 2268m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ tại thôn Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (thửa đất số 15) nay là thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng ông B, bà T2 đã giao toàn bộ thửa đất có khuôn viên, tường bao loan bao gồm cả diện tích đất ao. Anh T đã kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) và sơ đồ thì diện tích đất ao nằm trong thửa đất số 15 hộ ông B được cấp GCN; giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất do hai bên thỏa thuận là 1.150.000.000đ; việc chuyển nhượng được ghi cụ thể trong giấy chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 22/5/2020 và ngày 13/6/2020. Ngày 22/5/2020 anh T, chị T1 đặt cọc cho ông B, bà T2 300.000.000đ, đến ngày 13/6/2020 anh trả tiếp 700.000.000đ. Cả hai lần giao tiền ông B, bà T2 đều viết giấy chuyển nhượng đất với nội dung ông B, bà T2 có diện tích đất là 2.668m² ở thôn Q, xã Đ, huyện T chuyển nhượng cho anh T, chị T1 với giá là 1.150.000.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc cụ thể, nhưng thỏa thuận “*nếu sau khi đo đạc lại thì diện tích đất trong bì đồ thừa hay thiếu thì vợ chồng ông bà Đỗ Văn T và Bùi Thị T1 được hưởng*”. Đến ngày 15/6/2020 vợ chồng anh T, chị T1 đã trả cho ông B, bà T2 đủ tổng số tiền 1.150.000.000đ. Sau đó ông B, bà T2 đã giao toàn bộ thửa đất số 15 và tài sản trên đất cho anh T, chị T1, bao gồm cả diện tích đất ao, giao chìa khóa cổng để anh T quản lý và sử dụng đất từ năm 2020 đến nay. Trong quá trình sử dụng anh T, chị T1 đã nhiều lần thuê người dọn dẹp, cắt cỏ,

đẫn một số cây cối và ngâm cây xuống ao. Trong quá trình dẫn cây và cắt cỏ gia đình ông B, bà T2 đều không có ý kiến gì. Khi nhận chuyển nhượng hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng viết dưới tiêu đề giấy chuyển nhượng, hợp đồng chưa được công chứng. Do vậy, ngày 13/6/2020 anh T có yêu cầu các thành viên gia đình bà T2 kí thêm hợp đồng đặt cọc nhưng hợp đồng này chỉ để đảm bảo làm thủ tục sang tên còn thực tế giữa hai bên đã kí văn bản chuyển nhượng xong và anh T đã thực hiện hợp đồng là trả tiền cho ông B, bà T2. Sau khi trả đủ tiền và nhận đất anh T có đề nghị gia đình bà T2 làm thủ tục sang tên để anh chị được cấp GCN nhưng ông B, bà T2 không hợp tác nên đến nay anh T, chị T1 vẫn chưa làm được thủ tục sang tên đối với thửa đất số 15 đã nhận chuyển nhượng của ông B, bà T2 được.

Nay anh T, chị T1 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông B, bà T2 và người nhận chuyển nhượng là anh T và chị T1, tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 15, diện tích đo đạc thực tế là 2.759,9m², giá chuyển nhượng là 1.150.000.000đ được hai bên kí kết ngày 13/6/2020 có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu ông B, bà T2 có nghĩa vụ tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp GCN cho vợ chồng anh T, chị T1.

Bị đơn bà Phạm Thị T2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công B1 trình bày:

Gia đình ông bà có thửa đất số 15 vì gia đình đã chuyển đi ở chỗ khác nên không sử dụng đến thửa đất này. Do điều kiện khó khăn nên ông bà đã chuyển nhượng thửa đất số 15 cho vợ chồng anh T, chị T1. Ngày 22/5/2020 hai bên đã nhất trí chuyển nhượng cho nhau thửa đất trong GCN diện tích là 2668m², trong đó có 400m² đất ở và 2268m² đất trồng cây lâu năm. Anh T, chị T1 đã đặt cọc cho ông bà số tiền là 300.000.000đ; đến ngày 13/6/2020 anh T, chị T1 trả tiếp cho ông bà số tiền 700.000.000đ, ngày 15/6/2020 anh T, chị T1 trả 150.000.000đ ông bà đã giao GCN gốc cho anh T đi công chứng. Trong ngày 13/6/2020 khi trả 700.000.000đ, anh T yêu cầu gia đình ông bà kí hợp đồng đặt cọc do văn phòng C và đưa đến nên ông bà cùng các con không đọc đã ký vào hợp đồng đặt cọc, nhưng bên công chứng và vợ chồng anh T không trả cho gia đình ông bà bộ hợp đồng nào. Gia đình ông bà nhiều lần xin lại một bộ để lưu vì gia đình ông bà không được đọc hợp đồng nên không hiểu anh T, chị T1 làm công chứng hợp đồng như thế nào, anh T và người bên công chứng có nói khi nào làm xong các thủ tục mới trả. Đến nay anh T, chị T1 khởi kiện gia đình ông bà mới được nhận. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T, chị T1, vì gia đình ông bà chỉ đồng ý bán đất thổ cư trong GCN là 2668m², còn diện tích đất ao ông bà không đồng ý bán vì còn phải để phục vụ tưới tiêu cho 04 sào ruộng liền kề. Anh T đo cả ao của gia đình ông bà và yêu cầu ông bà ký để làm thủ tục chuyển đổi nên ông bà không đồng ý. Nếu anh T, chị T1 muốn mua lại ao thì ông bà nhất trí chuyển nhượng lại với giá 500.000.000đ. Diện tích đất ao này là bà mua lại của ông Q mua năm 2003, sau thời điểm gia đình bà được cấp GCN, nên không thể có việc diện tích đất ao nằm trong GCN. Tại phiên tòa bà T2 thay đổi quan điểm đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 13.6.2020

và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15 vô hiệu vì anh T lừa dối gia đình bà đo cả ao vào diện tích đất chuyển nhượng và khi kí hợp đồng các con của bà không kí vào hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Thị Thúy H1 đồng thời là đại diện ủy quyền của chị T4, chị H, anh T5 trình bày:

Vào tháng 5/2020, ông B1, bà T2 có chuyển nhượng đất thổ cư ông cha để lại là thửa số 15 cho anh Đỗ Văn T và chị Bùi Thị T1 với số tiền là 1.150.000.000đ. Theo thỏa thuận diện tích ghi như trong GCN là 2668m² còn lại diện tích thừa gia đình chị không đồng ý bán, hoặc nếu muốn mua thêm thì anh T, chị T1 phải trả đúng giá trị và hợp lý thì hai bên có thể thương lượng, nếu không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Tại phiên tòa chị H1 xác định khi bố mẹ chị chuyển nhượng thửa đất số 15 và tài sản trên đất các anh chị em không đồng ý chuyển nhượng, nhưng đó là tài sản của ông B1, bà T2 nên tôn trọng quyết định của bố mẹ và đều không kí văn bản chuyển nhượng. Các anh chị em có kí hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2020 là do không đọc hợp đồng nên đã kí. Nội dung hợp đồng đặt cọc là không đúng vì tính đến ngày 13/6/2020 anh T mới trả bao gồm cả 300.000.000đ đặt cọc là 1.000.000.000đ, nhưng trong hợp đồng lại ghi số tiền đặt cọc là 1.150.000.000đ. Chị đại diện cho các anh chị em trong gia đình đề nghị tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15 giữa ông B1, bà T2 với anh T, chị T1 vô hiệu.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương đã quyết định:

Áp dụng các Điều 117; khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Công B, bà Bùi Thị T7 và bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1 giao kết ngày 22/5/2020; ngày 13/6/2020 và ngày 15/6/2020 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7 ở thôn Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ với giá chuyển nhượng là 1.150.000.000đ.

2. Anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1 được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCN đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất ở thôn Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/7/2024 ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 là bị đơn kháng cáo nội dung đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương; ngày 06/8/2024 chị Hà Thị Thúy H1 là người liên

quan có đơn kháng cáo nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 và chị Hà Thị Thúy H1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 và người liên quan chị Hà Thị Thúy H1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Phú Thọ).

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 nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 và chị Hà Thị Thúy H1 trong thời hạn luật định, đơn hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[2]. Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập các đương sự đến tham dự phiên tòa và các đương sự đã nhận được văn bản của Tòa án hợp lệ. Tuy nhiên một số đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, do vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1 đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15 tại thôn Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ. Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 là bị đơn và người liên quan chị Hà Thị Thúy H1 kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng về thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[4]. Về nội dung vụ án: Các đương sự trong vụ án (Bao gồm: Vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1 là nguyên đơn, với vợ chồng ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đều thừa nhận vợ chồng anh T, chị Thu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15 có diện tích là 2.668 m² của gia đình ông B, bà T2 tại thôn Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ đã được gia đình ông B, bà T2 xây tường ngăn cách ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Giá chuyển nhượng thửa đất số 15 hai bên thỏa thuận là 1.150.000.000 đồng, vợ

chồng anh T, chị T1 là người nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ trả đủ tiền và nhận thừa đất, còn vợ chồng ông B, bà T2 là người chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất cho vợ chồng anh T, chị T1 là người nhận chuyển nhượng. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai bên không đo cụ thể diện tích thừa đất mà thỏa thuận và ghi rõ trong hợp đồng: *“nếu sau khi đo đạc lại thì diện tích đất trong bìu đồ thừa hay thiếu thì vợ chồng ông bà Đỗ Văn T và Bùi Thị T1 được hưởng”*.

Hiện nay, diện tích thừa đất số 15 do hai bên chuyển nhượng đo đạc thực tế là 2.759,9m² thì phía chuyển nhượng là ông B, bà T2 và các con của ông B, bà T2 không đồng ý mà cho rằng khi chuyển nhượng thừa đất cho vợ chồng anh T, chị T1 thì chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất trong GCN, còn phần ao có diện tích đo đạc thực tế là 553 m² trong thừa đất thì không thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng nên yêu cầu vợ chồng anh T, chị T1 trả lại phần diện tích ao này. Mặt khác, thừa đất số 15 do ông B, bà T2 chuyển nhượng là tài sản chung của toàn bộ các thành viên trong gia đình, khi chuyển nhượng cho anh T, chị T1 thì các thành viên trong hộ gia đình gồm anh T5, chị H1, chị H, chị T4 đều không kí vào hợp đồng chuyển nhượng nên giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1 với bên chuyển nhượng là ông Hà Công B, bà Bùi Thị T7 đối với thừa đất số 15 có hiệu lực pháp luật. Do không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, ông Hà Công B, bà Bùi Thị T7, chị Hà Thị Thúy H1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, chị T1 đề nghị Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thừa đất số 15 là vô hiệu.

[5]. Xét về kháng cáo của ông Hà Công B, bà Bùi Thị T7 và chị Hà Thị Thúy H1; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về hình thức: Việc chuyển nhượng thừa đất số 15 giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Công B, bà Bùi Thị T7 với bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1 kí kết bằng văn bản theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điều 167 Luật Đất đai năm 2013 là vi phạm về hình thức của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi kí kết hợp đồng cho đến nay các bên đã thực hiện xong hợp đồng. Cụ thể: Bên chuyển nhượng là ông Hà Công B, bà Bùi Thị T7 đã nhận đủ số tiền là 1.150.000.000đ và thực hiện nghĩa vụ bàn giao thừa đất số 15 cho bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1 quản lý, sử dụng; còn bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng thừa đất theo thỏa thuận là 1.150.000.000đ cho ông B, bà T7 và nhận thừa đất do ông B, bà T7 bàn giao để quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít

nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông B, bà T7 với bên nhận chuyển nhượng là anh T, chị T1 đối với thửa đất số 15 mặc dù về hình thức có vi phạm về công chứng, chứng thực nhưng hai bên đã thực hiện xong hợp đồng. Hiện nay anh T, chị T1 là bên nhận chuyển nhượng có đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng nên các bên không phải thực hiện nghĩa vụ công chứng, chứng thực là phù hợp quy định của pháp luật.

Về đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng: Diện tích đất do hai bên chuyển nhượng là thửa đất số 15 đã được cấp GCN theo quy định của pháp luật cho hộ ông Phạm Công B1 nên đây là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông B1, bà T7. Căn cứ chứng cứ và bản đồ địa chính xác định được thửa đất số 15 đã có khuôn viên cụ thể là đã tường bao xung quanh ngăn cách ranh giới với các hộ liền kề; diện tích đất ao hiện trạng nằm trong khuôn viên đất gia đình ông B1, bà T7 sử dụng nằm trong thửa đất số 15 mà hộ ông B1, bà T7 đã được cấp GCN, phần đất ao này là do gia đình ông B1, bà T7 tự đào; phía bà T7 cho rằng diện tích đất ao này có nguồn gốc mua của ông Q, nhưng các tài liệu thu thập được tại UBND xã Đ, không có chứng cứ nào thể hiện diện tích đất ao đó đứng tên ông Q; mặt khác nếu căn cứ vào sự chỉ dẫn của phía ông B1, bà T7 thì phần đất ao có diện tích đo đạc thực tế là 2.759,9m² trừ đi phần đất ao có diện tích là 553m² thì diện tích còn lại là 2.206,9m² sẽ không phù hợp với tài liệu và diện tích nhà nước cấp GCN cho ông B1, bà T7 là 2.668m². Quá trình giải quyết vụ án, phía anh T, chị T1 xác định khi nhận chuyển nhượng của ông B1, bà T7 có thỏa thuận là toàn bộ thửa đất bao gồm cả phần đất ao nằm trong thửa đất số 15 và khi nhận bàn giao gia đình ông B1, bà T7 đã bàn giao toàn bộ thửa đất số 15 trong đó có cả phần diện tích đất ao trong thửa đất số 15 đã được gia đình xây tường rào bao quanh, xác định rõ ranh giới là có căn cứ. Do vậy việc ông B1, bà T7 và các con cho rằng khi chuyển nhượng thửa đất số 15 cho anh T, chị T1 đã để lại phần diện tích đất ao là không có căn cứ. Do đó thửa đất số 15 đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định tại Điểm a Khoản 1; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Về chủ thể giao kết hợp đồng: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15 do các bên tự nguyện ký kết. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng bên chuyển nhượng là ông B1, bà T7 và bên nhận chuyển nhượng là anh T, chị T1 đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật để tham gia ký kết hợp đồng; các bên tham gia giao kết đều tự nguyện không bị ép buộc hay lừa dối. Tại phiên tòa sơ thẩm phía chị H1 đại diện anh T5, chị T4, chị H thừa nhận mặc dù thời điểm chuyển nhượng các anh chị không đồng ý chuyển nhượng nhưng vì thửa đất số 15 là tài sản của ông B1, bà T7 là bố mẹ các anh chị nên tôn trọng đồng ý, không có ý kiến phản đối. Ông B1, bà T7 và chị H1, anh T5, chị H, chị T4 đều có quan điểm giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1, bà T7 và anh T chị T1 đối với thửa đất số 15 vô hiệu vì các thành viên trong gia đình chị H1, anh T5, chị T4, chị H không tham gia ký hợp đồng

chuyển nhượng. Tuy nhiên, các thành viên trong hộ gia đình bà T7 đều xác định thửa đất số 15 là tài sản của ông B1, bà T7. Ngày 13/6/2020 anh T trả 700.000.000đ khi đó các thành viên trong gia đình đều có mặt và đều kí vào hợp đồng đặt cọc; khi nhận tiền các thành viên cùng đếm tiền. Mặt khác, bản thân anh T5 thừa nhận có đưa tin chuyển nhượng thửa đất số 15 trên mạng và đưa anh T đi xem thửa đất số 15. Như vậy, các thành viên trong gia đình ông B1, bà T7 đều biết và đồng ý việc ông B1, bà T7 là người đứng ra chuyển nhượng thửa đất số 15 cho anh T, chị T1. Trong suốt quá trình ông B1, bà T7 chuyển nhượng đất cho anh T, chị T1 đến nay các thành viên trong gia đình ông B1 bà T7 đều không ai có ý kiến gì. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông B1, bà T7 với bên nhận chuyển nhượng là anh T, chị T1 không có đầy đủ chữ ký của chị H1, anh T5, chị H, chị T4 là các con của ông B1, bà T7 nhưng việc chuyển nhượng thửa đất số 15 này của gia đình ông B1, bà T7 cho anh T, chị T1 đã có sự đồng thuận của tất cả các thành viên trong gia đình ông B1, bà T7. Do đó phía ông B1, bà T7 là bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông B1, bà T7 cho rằng việc chuyển nhượng thửa đất số 15 cho anh T, chị T1 chưa có sự đồng ý của tất cả các thành viên trong gia đình là không đúng sự thật nên không được chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 với người nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1 đối với thửa đất số 15 đã tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận. Do vậy, quan điểm của Ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 và chị Hà Thị Thúy H1 đề nghị xác định giao dịch dân sự vô hiệu là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với diện tích tăng lên giữa thực tế sử dụng so với GCN cấp cho năm 2001 cho gia đình ông B, bà T2 thì vợ chồng anh T, chị T1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị công nhận đối với diện tích này sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước.

[6]. Về những quan điểm và tài liệu trong quá trình giải quyết phúc thẩm do bà Phạm Thị T2 và ông Hà Thế D (là em trai ông B) giao nộp; Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Bà Phạm Thị T2 và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà T2 trình bày bổ sung tại phiên tòa ngày 12/5/2025: Diện tích đất Tòa án sơ thẩm đo đạc rồi quyết định công nhận việc chuyển nhượng thì trong đó có khoảng 600m² đất là do gia đình bà T2 mượn của gia đình ông Hà Thế D. Việc ông D cho ông B mượn đất vì là anh em nên không có làm giấy tờ gì, do đó việc Tòa án sơ thẩm xác định diện tích đất của gia đình bà chuyển nhượng cho anh T, chị T1 là có sự chồng lấn với đất của gia đình ông D theo bản đồ 299 nên bà đề nghị đưa ông D vào tham gia tố tụng và hủy án sơ thẩm.

- Ông Hà Thế D và người đại diện theo ủy quyền của ông D là ông Nguyễn Công T6 có bản trình bày ý kiến, nội dung: Năm 1993 ông D có cho

ông B mượn một phần đất của gia đình ông để xây nhà cấp 4 như hiện trạng, sau đó ông đã đóng cọc bê tông, xây hàng gạch chỉ và tường bao làm ranh giới giữa phần đất của nhà ông D với nhà ông B (hiện còn ranh giới); đến năm 2002, ông D ở đất khác nên thửa đất của ông chỉ trồng cây. Tòa án sơ thẩm đo vẽ sai hiện trạng, ông không biết Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông B, bà T2 với anh T, chị T1 vì ông đi chữa bệnh ung thư.

Ông D xác định Tòa án sơ thẩm đã đo vẽ cả phần đất của ông khoảng 600m² thuộc thửa 61a (bản đồ 299), xác định phần đất này của ông B, bà T2 là không đúng; không triệu tập ông tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; tiến hành đo lại thửa đất của ông B, bà T2 để xác định phần diện tích đất của ông D bị thửa đất của ông B, bà T2 chồng lấn bao nhiêu diện tích.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm các đương sự là ông B, bà T2 và các con của ông B, bà T2 đều xác định thửa đất số 15, tờ bản đồ 07 (BĐ 299) nay là thửa đất số 183 (BĐ VN2000) là của gia đình ông B, bà T2 chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị T1 không liên quan đến ông Hà Thế D; ông Hà Thế D cũng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng thửa đất của gia đình ông B, bà T2 cho anh T, chị T1. Sau khi xét xử sơ thẩm, gia đình ông B, bà T2 kháng cáo cũng không có nội dung gì liên quan đến việc thửa đất chuyển nhượng cho anh T, chị T1 có diện tích đất của ông Hà Thế D trong đó. Đến ngày 31/12/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc mới nhận đơn có nội dung ông B và anh T thực hiện giao dịch chuyển nhượng cả vào phần đất của gia đình ông Hà Thế D khoảng 600 m² (thửa số 61A, tờ bản đồ 07 BD 299). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Hà Thế D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật vì ông D không tham gia ký kết hay liên quan gì đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông B, bà T2 với anh T, chị T1. Quá trình giải quyết vụ án ông D không có yêu cầu và các thành viên trong gia đình ông B, bà T2 không trình bày gì về việc thửa đất chuyển nhượng cho anh T, chị T1 có liên quan đến ông Hà Thế D.

- Quá trình xét xử phúc thẩm, do ông Hà Thế D có đơn đề nghị với nội dung ông B và anh T thực hiện giao dịch chuyển nhượng cả vào phần đất của gia đình ông Hà Thế D khoảng 600 m² (thửa số 61A, tờ bản đồ 07 BD 299); ông D cung cấp tài liệu, chứng cứ có sự khác nhau về hình thể, về diện tích của hai thửa đất của gia đình ông và thửa đất gia đình ông B, bà T2 chuyển nhượng cho anh T, chị T1 giữa bản đồ 299 (thửa đất số 15) so với bản đồ VN 2000 (thửa số 183) và thửa đất gia đình ông D giữa bản đồ 299 (thửa số 61A) so với bản đồ VN 2000 (thửa 222); hiện nay ông D đã có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp với ông B, bà T2 và địa phương đã tiến hành hòa giải tranh chấp này; ông Hà Thế D cũng chưa có đơn khởi kiện việc tranh chấp với gia đình ông B, bà T2 ra Tòa án để giải quyết tranh chấp mà có yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án này đề nghị hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương giải quyết tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B, bà T2 với anh T, chị T1. Qua nghiên cứu đơn đề nghị và các tài liệu ông Hà Thế D xuất trình; Hội đồng xét xử thấy có sự liên quan giữa thửa đất gia đình ông B, bà T2 chuyển nhượng cho anh T, chị T1 với thửa đất của gia đình ông Hà Thế D nên Hội đồng xét xử đưa ông Hà Thế D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có liên quan để xem xét, giải quyết vụ án khách quan, toàn diện bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự trên cơ sở pháp luật.

Do có tài liệu phía gia đình ông B, bà T2 và phía gia đình ông Hà Thế D giao nộp nên Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác định: Trên đất có các tài sản gồm: 01 nhà cấp 4 xây năm 1993; 01 nhà ngang xây năm 1996; hệ thống chuồng trại góc bên phải giáp đường giao thông vào nhà bà Phong T8; phía trước nhà cấp 4 là ao; Lối vào thửa đất có 02 cánh cổng sắt + trụ cổng làm năm 2009; 01 giếng khơi; Bao quanh thửa đất là toàn bộ tường rào xây gạch xi không chát và gạch nung đỏ; L đi từ cổng đến sân gạch bên trái có 01 hàng cọc bê tông gồm 6 cọc kích thước 10cm x 10cm tính từ mặt đất lên khoảng 01m (theo ông B bà T2 thì hàng cọc có từ lâu ông bà không nhớ thời gian; còn theo anh T thì hàng cọc mới có sau khi xét xử sơ thẩm). Nối giữa các cột bê tông là tường 10 mới xây, 03 hàng gạch phía dưới là móng xây 20 (theo ông B, bà T2 là do ông D nhờ ông bà gọi thợ về xây thời gian sau khi xét xử sơ thẩm); còn lối từ cổng bên phải đi vào là hàng gạch 10cm x 10cm xây năm 2002 không chát; Tại vị trí tiếp giáp đầu nhà của nhà cấp bốn phía bên trái cột bê tông kích thước 10cm x 10cm cao 1,5m theo ông B bà T2 hình thành từ trước, còn theo anh T thì cột bê tông có từ lúc anh T mua thửa đất; Tại vị trí tiếp giáp góc ao phía bên trái giáp đường vào nhà ông bà Phong T8 có 01 cổng mới mở gia đình ông B bà T2 mới mở khoảng tháng 5, tháng 6/2024, cổng rộng 0,7m, cao 1,5m, khung sắt vuông, cánh cổng bằng tôn có khóa.

- Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xác minh tại UBND xã Đ thể hiện nội dung: Ông B và ông D là hai anh em ruột. Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 07 diện tích 2.668m² được UBND huyện T cấp cho hộ ông B năm 2001 hiện đang tranh chấp với anh T, chị T1 có vị trí hiện trạng so với thửa đất gia đình ông D đang quản lý sử dụng ngăn cách nhau là lối đi vào thửa đất của gia đình bà L1 (là em gái ông D ông B). Toàn bộ hệ thống tường rào bao quanh thửa đất đang tranh chấp với anh T, chị T1 thì gia đình ông B bà T2 đã sử dụng từ lâu, kể từ khi xây tường rào này và các công trình trên đất gia đình ông B, bà T2 sử dụng ổn định lâu dài theo tường rào bao quanh thửa đất từ trước cho đến nay các hộ xung quanh không có đơn từ khiếu kiện gì về việc sử dụng đất của gia đình ông B, bà T2 gửi UBND xã; chỉ mãi đến khi Tòa án huyện T xét xử xong vụ án giữa anh T, chị T1 với ông B, bà T2 và sau khi Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét tại chỗ có cơ sở xác định phần diện tích đất ông B, bà T2 chuyển nhượng cho anh T, chị T1 đã xác định rõ ranh giới với các hộ liền kề thì ông D mới có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đối với gia đình ông B bà T2 ra UBND xã Đ. Sau khi nhận đơn đề nghị của ông D thì UBND xã đã tổ chức hội nghị hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được vẫn giữ nguyên quan điểm; Còn đối với tất cả các nội dung liên quan đến thửa đất đang tranh chấp giữa anh T với ông B

bà T2 thì UBND xã đã cung cấp cho Tòa án huyện Tam Dương các giấy tờ, tài liệu cũng như thể hiện rõ quan điểm trong các biên bản làm việc với Tòa án nhân dân huyện Tam Dương. Đến nay UBND xã giữ nguyên quan điểm và không thay đổi gì, tất cả các quan điểm đã thể hiện rõ trong Biên bản xác minh ngày 20/6/2024 giữa UBND xã Đ với Tòa án nhân dân huyện Tam Dương.

- Đối với nội dung ông D và bà T2 đều cho rằng gia đình bà T2 mượn của gia đình ông D khoảng 600m² đất từ năm 1993: Ông D và ông B là hai anh em không có mâu thuẫn gì; mặc dù hình thể thực tế thửa đất hiện nay gia đình ông B, bà T2 và ông D đang sử dụng có khác so với bản đồ 299 nhưng gia đình ông B đã xây dựng tường bao loan xung quanh thửa đất, gia đình ông D không có ý kiến gì, cả hai hộ đã sử dụng ổn định từ lâu, không có tranh chấp. Thậm chí hiện nay giữa thửa đất gia đình ông B và thửa đất gia đình ông D còn cách nhau 01 con đường đi vào hộ nhà bà L1 (em gái ông B, ông D), tại phiên tòa phúc thẩm chính bà Phạm thị T2 thừa nhận con đường đi vào nhà bà L1 ngăn cách đất của ông B, bà T2 với thửa đất của ông Hà Thế D là do các cụ từ trước tự tạo lập ra để thuận tiện cho việc sử dụng của các anh chị em trong gia đình. Căn cứ vào bản đồ 299 khi cấp GCN cho gia đình ông B, bà T2 và gia đình ông D thì không có con đường ngăn cách thửa đất gia đình ông B, bà T2 với thửa đất gia đình ông D, còn bản đồ VN 2000 đo vẽ năm 2010 có con đường ngăn cách này và chính việc con đường ngăn cách này lại phù hợp quá trình quản lý, sử dụng đất đai của các anh chị em trong gia đình ông B, bà T2 cũng như gia đình ông D thể hiện rõ việc các gia đình tự điều chỉnh ranh giới trong quá trình sử dụng đất. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất do gia đình ông B, bà T2 chuyển nhượng cho anh T, chị T1 theo BĐ 299 (thửa số 15) đã được cấp GCN cho hộ ông Hà Công B có diện tích 2.668m², còn theo bản đồ VN 2000 đo vẽ năm 2010 là thửa số 183, có diện tích 2.835,3m², còn theo diện tích gia đình ông B, bà T2 thực tế quản lý, sử dụng đo đạc thực tế là 2.759,9m² (phần diện tích gia đình ông B đang quản lý, sử dụng đã có xây tường rào ngăn cách với các hộ liền kề, không có tranh chấp gì, sử dụng ổn định, lâu dài được địa phương xác định phần diện tích thực tế sử dụng có tăng so với diện tích ghi trong GCN cấp năm 2001 là do sai số trong quá trình đo đạc); Thửa đất của gia đình ông Hà Công D1 theo bản đồ 299 (thửa số 61A) đã được cấp GCN cho gia đình ông Hà Thế D năm 1999 có diện tích 1.587m², còn theo bản đồ VN 2000 đo vẽ năm 2010 là thửa số 222, có diện tích 1.205,8m² (phần diện tích gia đình ông D đang quản lý, sử dụng đã có xây tường rào ngăn cách với các hộ liền kề, không có tranh chấp gì, sử dụng ổn định, có ngăn cách với thửa đất của gia đình ông B, bà T2 bằng đường đi vào gia đình bà L1 là em gái ông B, ông D được bà T2 thừa nhận đường vào nhà bà L1 là do gia đình tự tạo); còn về hình thể của hai thửa là: Thửa đất của gia đình ông B, bà T2 đã chuyển nhượng cho anh T, chị T1 giữa BĐ 299 (thửa số 15) đã được cấp GCN cho hộ ông Hà Công B so với bản đồ VN 2000 đo vẽ năm 2010 (thửa số 183), có sự khác nhau; Hình thể thửa đất của gia đình ông Hà Công D1 theo bản đồ 299 (thửa số 61A) đã được cấp GCN cho gia đình ông Hà Thế D năm 1999 so với hình thể thửa đất theo bản đồ VN 2000 đo vẽ năm 2010 (thửa số 222) có sự khác nhau; vị trí thửa đất theo bản đồ 299

thì thửa đất của gia đình ông D với thửa đất gia đình ông B, bà T2 chuyển nhượng cho anh T, chị T1 là giáp nhau; còn theo BĐ VN đo vẽ năm 2010 và thực tế quản lý sử dụng thì hai thửa đất được ngăn cách con đường đi vào đất nhà bà L1 (em gái ông B, ông D) mà con đường này theo bà T2 thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm do gia đình tự tạo ra để thuận tiện trong việc sử dụng đất của các hộ. Ngoài ra, so sánh diện tích thửa đất của gia đình ông D, thửa đất gia đình ông B, bà T2 đã chuyển nhượng cho anh T, chị T1 giữa BĐ 299 với BĐ VN 2000 đo vẽ năm 2010 là tương đối phù hợp với nhau. Cụ thể: Thửa đất gia đình ông B, bà T2 theo BĐ 299 cấp GCN năm 2001 là 2.668m^2 , thực tế hiện nay đang quản lý, sử dụng là $2.759,9\text{m}^2$ (tăng so với cấp GCN là $91,9\text{m}^2$); Thửa đất của gia đình ông D theo GCN cấp năm 1999 là 1.587m^2 , theo BĐ VN 2000 là $1.205,8\text{m}^2$ (giảm $381,2\text{m}^2$ nhưng việc giảm diện tích này có thể một phần là do gia đình cắt diện tích lối đi vào gia đình bà L1). Còn nếu theo như trình bày của ông Hà Thế D là gia đình ông còn sử dụng 600m^2 trong phần đất ông B, bà T2 chuyển nhượng cho anh T, chị T1 thì thực tế diện tích của ông D sẽ là $2.805,8\text{m}^2$ ($1.205,8\text{m}^2 + 600\text{m}^2$) tăng $218,8\text{m}^2$ (chưa tính diện tích cắt lối đi vào gia đình bà L1); còn diện tích đất của gia đình ông B, bà T2 chuyển nhượng cho anh T, chị T1 chỉ còn là $2.159,9\text{m}^2$ ($2.759,9\text{m}^2 - 600\text{m}^2$) sẽ giảm $508,1\text{m}^2$ so với BĐ 299 cấp GCN cho gia đình ông B, bà T2 năm 2001.

Hiện nay gia đình ông B, bà T2 và gia đình ông Hà Thế D đã sử dụng ổn định, không có ý kiến gì về ranh giới sử dụng đất theo đúng bản đồ VN 2000 đo vẽ năm 2010. Xuất phát từ việc gia đình ông D, ông B, bà L1 là anh em trong gia đình và thửa đất của các hộ gia đình này đều có nguồn gốc do ông cha để lại nên quá trình sử dụng đất các hộ gia đình đã thỏa thuận, thống nhất về ranh giới, tự cắt đất làm lối đi như hiện trạng sử dụng đất hiện nay. Sau khi thống nhất ranh giới sử dụng đất khi gia đình ông B, bà T2 xây tường rào bao quanh, ngăn cách không ai có ý kiến gì. Do hiện nay thực tế sử dụng đất, diện tích đất có sự thay đổi của các hộ gia đình giữa BĐ 299 khi cấp GCN so với BĐ VN 2000 có sự chùng lún, có sự khác nhau lý do là các hộ gia đình đã sử dụng theo hiện trạng lâu dài, có ranh giới rõ ràng, không có khiếu nại, tranh chấp gì chỉ đến khi gia đình ông B, bà T2 chuyển nhượng đất cho anh T, chị T1 mới có ý kiến về việc không thống nhất giữa Bản đồ 299 so với Bản đồ VN 2000 nên cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như hiện nay là phù hợp.

Ngoài ra, tại Biên bản làm việc giải quyết nội dung đơn của ông Hà Thế D tại UBND xã Đ, huyện T tiến hành ngày 14/02/2025 chính ý kiến của bà Phạm Thị T2 có nội dung: Tôi chỉ bán đất theo bìa tôi đã được cấp, tôi không bán đất của ông Hà Thế D... Gia đình ông D đã sinh sống ổn định từ trước đến nay, không có tranh chấp mốc giới với gì giữa gia đình tôi và gia đình ông D". Toàn bộ nội dung bà T2 trình bày đã được ông Hà Công B và ông Hà Thế D "Đồng ý hoàn toàn theo ý kiến của bà T2". Do đó việc bà T2, ông B, ông D thừa nhận ở nội dung làm việc ngày 14/02/2025 tại UBND xã Đ về mốc giới hoàn toàn phù hợp quá trình quản lý, sử dụng đất của gia đình ông B, bà T2, ông D, bà L1 nên nay nại ra là có đất của ông D trong tổng số đất chuyển nhượng cho anh T, chị T1 là không có cơ sở.

Việc các hộ gia đình ông B, bà T2 và gia đình ông Hà Thế D thống nhất về ranh giới sử dụng đất như hiện trạng từ năm 2009 - 2010 đến nay mà không thực hiện nghĩa vụ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại GCN cho phù hợp với thực tế sử dụng là thiếu sót của người sử dụng đất. Do vậy, đề nghị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương điều chỉnh lại GCN cho phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất của hộ gia đình ông Hà Thế D cho phù hợp.

Xét thấy: Việc chuyển nhượng giữa gia đình ông B bà T2 với anh T chị T1 từ năm 2020, đến 2023 xảy ra tranh chấp. Khi chuyển nhượng, ông B bà T2 cũng không nói gì về việc một phần đất ông bà mượn của ông D. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông B, bà T2 và các thành viên trong gia đình cũng không có trình bày nào về việc mượn đất của gia đình ông D mà chỉ cho rằng gia đình không chuyển nhượng phần đất ao trong khuôn viên đất nên đề nghị không công nhận việc chuyển nhượng phần đất ao (phần đất ao có vị trí khác so với phần đất ông bà đang cho rằng mượn của gia đình ông D). Sau khi xét xử sơ thẩm, bà T2 cũng chỉ kháng cáo nội dung gia đình bà không chuyển nhượng phần đất ao, sau này khi thấy có sự khác nhau về hình thể giữa bản đồ 299 so với thực tế quản lý sử dụng được bản đồ VN 2000 thì gia đình ông B, bà T2 với ông D lại nại ra là có việc mượn đất như trình bày tại phần trên. Như vậy, đến nay ông B, bà T2 và ông D cho rằng gia đình bà T2 mượn của gia đình ông D khoảng 600m² đất từ năm 1993 là không có căn cứ, đây chỉ là việc cố tình nại ra để gây khó khăn cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là anh T, chị T1.

[7]. Đối với nội dung bà Phạm Thị T2 liên tục có đề nghị Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc lại diện tích đất tranh chấp; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp giữa ông B, bà T2 với anh T, chị T1 thì các đương sự nhất trí, đồng ý ký vào biên bản xác nhận nội dung đúng không có ý kiến khiếu nại thắc mắc gì. Sau khi xét xử sơ thẩm với quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, chị T1 thì phía bà T2, ông B mới có đơn đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ. Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định đầy đủ các tài sản bao gồm công trình xây dựng, cây trồng trên đất, vị trí, ranh giới thửa đất, hệ thống tường rào bao quanh thửa đất được các đương sự thừa nhận là sử dụng ổn định, không có tranh chấp phù hợp với tài liệu cấp sơ thẩm đã làm việc. Do vậy, việc ông B, bà T2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc lại thửa đất là không cần thiết nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Đối với nội dung văn bản số 61/UBND-ĐCXD ngày 28/02/2025 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T gửi Công ty L2 có nội dung: Theo sổ mục kê, địa chính và BĐ 299: Hộ ông Hà Công B được UBND huyện T cấp GCN đối với thửa 15, tờ BDD07, diện tích 2668m, giáp ranh với thửa 61A, tờ BĐ 07 diện tích 1587m chủ sử dụng hộ ông Hà Thế D; theo BĐ VN 2000 khi lồng ghép với bản đồ 299 lên bản đồ VN B thì có sự chồng lấn về ranh giới với thửa 222 tờ bản đồ 19 bản đồ VN 2000 và thửa 183 tờ bản đồ 19 bản đồ VN 2000; thửa 222 là hiện trạng sử dụng đất gia đình ông D; thửa 183 là hiện trạng sử dụng đất hộ ông Hà Công B. Tuy nhiên, thực tế cần có sự xác định và thống nhất về ranh

giới sử dụng đất của các hộ liên quan làm cơ sở xác định nội dung pháp lý của các thửa đất. Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã nhận định tại phần trên, so sánh bản đồ 299 với bản đồ VN 2000 và hiện trạng sử dụng đất thì thấy có sự chồng lấn về ranh giới, hiện trạng sử dụng đất giữa hộ gia đình ông D với hộ gia đình ông B, bà T2. Tuy nhiên do gia đình ông B với gia đình ông D là anh em trong nhà và hai thửa đất này đều có nguồn gốc do cha ông để lại nên quá trình sử dụng đất hai gia đình đã tự xác định, thống nhất ranh giới sử dụng đất như hiện nay nhưng không đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cho phù hợp. Do vậy mới có sự khác nhau về hình thể, khác nhau về diện tích giữa các thửa đất nhưng sự khác nhau này không phải là cơ sở, là căn cứ xác định thửa đất do gia đình ông B, bà T2 chuyển nhượng cho anh T, chị T1 có cả phần đất của gia đình ông D trong đó.

[9]. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được các đương sự thừa nhận và việc xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành có đủ cơ sở xác định gia đình ông B, bà T2 đã bàn giao thửa đất cho vợ chồng anh T, chị T1 quản lý, sử dụng. Quá trình giải quyết tranh chấp thì gia đình ông B, bà T2 đã có hành vi cản trở việc sử dụng đất của anh T, chị T1 như tự ý phá tường rào mở cổng tại vị trí gần ao cao (có kích thước: khoảng 1,5m, rộng khoảng 0,7m, khung sắt vuông, cánh cổng bằng tôn) trong thửa đất; tự ý xây thêm 03 hàng gạch chạy theo lối cổng của thửa đất. (việc này đã thể hiện rõ tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2025 do Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tiến hành). Việc gia đình ông B, bà T2 tự ý thay đổi hiện trạng tài sản trên thửa đất trong khi đang giải quyết tranh chấp dẫn đến anh T, chị T1 phải làm đơn đề nghị chính quyền can thiệp đã gây mất trật tự trị an tại địa phương. Trường hợp gia đình ông B, bà T2 tiếp tục có hành vi thay đổi hiện trạng thửa đất đã chuyển nhượng cho anh T, chị T1 nếu quyền lợi của anh T, chị T1 bị xâm phạm thì có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

[10]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 và chị Hà Thị Thúy H1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[11]. Về án phí: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 và chị Hà Thị Thúy H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bà Phạm Thị T2 và ông Hà Công B thuộc đối tượng được miễn án phí nên không phải chịu.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Công B, bà Phạm Thị T2 và chị Hà Thị Thúy H1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ.

Áp dụng các Điều 117; Khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167; 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Công B, bà Bùi Thị T7 với bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1 giao kết ngày 22/5/2020; ngày 13/6/2020 và ngày 15/6/2020 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7 diện tích 2.668 m² ở thôn Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ theo GCN số 732980 cấp ngày 26 tháng 10 năm 2001 đứng tên hộ ông Hà Văn B2 với giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng, hiện đo đạc thực tế là 2759,9 m². (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

2. Anh Đỗ Văn T, chị Bùi Thị T1 được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi GCN đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 07 (theo GCN số 732980 cấp ngày 26 tháng 10 năm 2001 đứng tên hộ ông Hà Văn B2) địa chỉ thửa đất ở thôn Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Bà Phạm Thị T2 và ông Hà Công B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chị Hà Thị Thúy H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận chị Hà Thị Thúy H1 đã nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc theo biên lai thu số 0007108 ngày 12 tháng 8 năm 2024 (Bà T2 nộp thay).

Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 9 – Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 9 – Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Duy Sơn

