

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 611/2023/DS-PT
Ngày: 27/12/2023
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân Trọng;

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Thu Hà;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 244/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14115/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2023.

* ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ A, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Phạm Đình Q, sinh năm 1994; địa chỉ: Số A đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Vắng mặt).

* ***Bị đơn:*** Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1938; địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Thái Phương Q1 và bà Phạm Thị L - Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: P, tòa nhà V, bán đảo L, quận H, thành phố Hà Nội (Có mặt).

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Bà Nguyễn Thị C (vợ ông B), sinh năm 1942; địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C: Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1950; địa chỉ: Xóm P, thôn Đ, xã C, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Vắng mặt).

- Anh Đỗ Tiến T, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

- Chị Đỗ Thị T2, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn N, phường B, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Có mặt).

- Chị Đỗ Thị N, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

- Chị Đỗ Thị Minh P1, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn Đ, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

- Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Đ, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Vắng mặt).

- Chị Đỗ Thị Hương T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ E, phố P, phường B, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đỗ Thị H và chị Đỗ Thị Hương T3: Chị Đỗ Thị Minh P1, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn Đ, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Đình Q thống nhất trình bày:

Do gia đình ông K có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 01/12/1993 ông K với gia đình ông Đỗ Văn B ký giấy chuyển nhượng tài sản, cây cối thể hiện nội dung ông B chuyển nhượng cho ông K mảnh vườn + hai gian nhà lá, tre có diện tích 120m² (dài 15m, rộng 8m) với số tiền 8.500.000đ (giấy này không có xác nhận của địa phương, không có sơ đồ kèm theo). Kèm theo là giấy biên nhận thể hiện ông B nhận của ông K số tiền 8.500.000đ; kèm theo giấy nhận tạm ứng ngày 22/10/1993 số tiền 300.000đ để ông B nộp tiền lệ phí trước bạ (thể hiện rõ tại phiếu thu số 65 ngày 08/12/1993 số tiền 250.000đ của Ủy ban nhân dân xã B với nội dung bán tài sản, hoa màu). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, Nhà nước chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho gia đình ông B. Năm 2001, Nhà nước mới cấp GCNQSDĐ

cho gia đình ông B thể hiện nguồn gốc đất sử dụng trước năm 1993. Mục đích ông K nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của ông B là cho anh M (con trai ông B) nên gia đình đã lập Hợp đồng chuyển nhượng (sau đây viết tắt là HĐCN) giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Văn B với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Đức M1 (lúc này anh M1 còn nhỏ) nên ông K ký vào bên người nhận chuyển nhượng để thuận tiện cho quá trình sử dụng sau này. Giấy chuyển nhượng nội dung ông B chuyển nhượng cho anh M1 viết tay có xác nhận của địa phương vào hồi 14 giờ ngày 01/12/1993, nội dung là ông B đã chuyển nhượng cho anh M1 mảnh vườn, nhà lá và tre có diện tích 80m² (dài 10m, rộng 08m); thỏa thuận kể từ ngày này anh M1 có toàn quyền sử dụng. Tại giấy chuyển nhượng ngày 01/12/1993 có sơ đồ chi tiết kèm theo thể hiện diện tích đất chuyển nhượng có lưu không 05m chiều dài, chiều rộng 08m thành diện tích là 40m². Người đại diện theo ủy quyền của ông K cho rằng trong cùng thời gian là 14 giờ ngày 01/12/1993 ông B lại ký hai giấy chuyển nhượng cho ông K, anh M1 mà đối tượng chuyển nhượng đất là cùng diện tích trên vì thực chất ông K là người nhận chuyển nhượng đất của ông Đỗ Văn B thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 120m². Tuy nhiên khi đến UBND xã B làm thủ tục chuyển nhượng thì UBND xã cho rằng trong số diện tích 120m² chuyển nhượng có đất lưu không hành lang đê, giao thông 05m chiều sâu nên địa phương không cho chuyển nhượng; do vậy hai bên làm lại hợp đồng và mục đích ông K mua đất cho anh M1 mới thay tên người nhận chuyển nhượng là anh M1 đưa cho ông B mang ra đề nghị UBND xã Bồ Sao xác nhận trừ đi hành lang chỉ còn lại tổng diện tích 80m² (dài 10m, rộng 08m để lại 05m chiều dài lưu không). Do trong quá trình giải quyết vụ án, ông B xác nhận chỉ chuyển nhượng và ký chuyển nhượng cho ông K, không chuyển nhượng đất cho anh M1 nên người đại diện theo ủy quyền của anh M1 đã rút yêu cầu khởi kiện để ông K là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất của ông B, đề nghị Tòa án công nhận HĐCN ngày 01/12/1993 và buộc gia đình ông Đỗ Văn B trả lại phần đất có diện tích 120m² (dài 15m, rộng 08m) theo đúng sơ đồ Tòa án lập ngày 14/9/2016. Chi phí tố tụng ông Nguyễn Văn K tự nguyện chịu đối với việc ông K và anh M1 đề nghị Tòa án xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Bị đơn ông Đỗ Văn B trình bày: Thừa nhận có ký vào hai giấy chuyển nhượng ngày 01/12/1993 cho ông K, anh M1 và đã nhận đủ số tiền 8.500.000đ của ông K; ông B thừa nhận vị trí, diện tích đất cụ thể giữa hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau đúng như biên bản và sơ đồ do Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc lập ngày 14/9/2016. Tuy nhiên ông B cho rằng chỉ chuyển nhượng đất cho ông K, không biết anh M1 là ai, ông B và gia đình chỉ chuyển nhượng cho ông K 80m², không chuyển nhượng 120m²; việc giấy ký bán 120m² cho ông K là do tin tưởng khi ông K viết giấy thì ông B ký, thực tế là ông K ghi diện tích không đúng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông K thì giữa hai bên thỏa thuận chỉ chuyển nhượng 80m² đúng như sơ đồ diện tích đất kèm theo giấy chuyển nhượng ngày 01/12/1993, diện tích đất còn 40m² phía trước vì là đất lưu

không, lúc này nhà nước có kế hoạch mở rộng để làm đường giao thông không cho chuyển nhượng (tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông K thì gia đình ông B chưa được nhà nước cấp GCNQSDĐ, mãi đến ngày 30/11/2001 thì gia đình mới được nhà nước cấp GCNQSDĐ). Khi ông B ký HĐCN vào ngày 01/12/1993 thì gia đình ông với ông K có thỏa thuận để lại phần diện tích 40m² phía trước, nếu sau này nhà nước lấy vào phần đất lưu không này thì ông B được hưởng phần bồi thường tiền đất và tài sản trên phần đất này, còn trường hợp nhà nước không lấy vào phần 40m² đất này thì hai bên sẽ thỏa thuận sau. Đến năm 2004 khi nhà nước mở rộng đường QL2C, đã thu hồi diện tích đất của gia đình là 36,18m² và bồi thường số tiền là 18.813.600đ, tuy nhiên phần diện tích đất đã bị thu hồi này không nằm trong phần diện tích đất 40m² gia đình ông để lại không chuyển nhượng cho ông K. Ông Nguyễn Văn B1 có quan điểm chỉ đồng ý trả cho ông K diện tích đất 80m² (dài 10m, rộng 08m) theo đúng HĐCN ngày 01/12/1993. Đối với phần diện tích 40m² (chiều sâu 05m, mặt đường 08m) ở phía ngoài thì ông đồng ý chuyển nhượng cho ông K theo giá do hai bên thỏa thuận (ông B1 đưa ra là khoảng từ 18.000.000đ đến 20.000.000đ/m²), còn nếu ông K không có nhu cầu sử dụng 80m² thì gia đình ông B1 mua lại với giá theo Hội đồng định giá ngày 14/9/2016 là 6.500.000đ/m² đối với đất thổ cư và 60.000đ/m² đối với đất vườn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C (vợ ông B1), anh Đỗ Tiến T, chị Nguyễn Thị T1, chị Đỗ Thị T2, chị Đỗ Thị N, chị Đỗ Thị H, chị Đỗ Thị Hương T3 và chị Đỗ Thị Minh P1 (là các con của ông B1) có quan điểm: Bà C, chị T2 có ký vào giấy chuyển nhượng ngày 01/12/1993 giữa ông B1 cho anh M1 và giấy chuyển nhượng giữa ông B1 cho ông K; còn anh T, chị T1, chị N, chị H, chị T3, chị P1 không ký vào giấy chuyển nhượng ngày 01/12/1993 cho ông Nguyễn Văn K và anh M1 nhưng các anh, chị biết rõ ông B1 đã chuyển nhượng đất cho ông K, biết rõ số tiền ông B1 đã nhận của ông K, ông B1 đã sử dụng số tiền chuyển nhượng đất cho ông K vào việc chung của gia đình. Bà C là vợ ông B1 và các con của ông B1 là anh T, chị T2, chị T1, chị N, chị H, chị T3, chị P1 có đồng quan điểm với ông B1 là gia đình chuyển nhượng 80m² cho ông K, không chuyển nhượng 120m²; gia đình không chuyển nhượng đất cho anh M1, không biết anh M1 là ai; đồng ý trả lại cho ông K 80m² đất ở phía trong; đối với diện tích 40m² trước đây là đất lưu không, nay nhà nước đã cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông B1 thì gia đình được quyền sử dụng, nếu ông K muốn mua lại thì hai bên thỏa thuận về diện tích đất này, nếu ông K không có nhu cầu sử dụng diện tích 80m² đã nhận chuyển nhượng của gia đình vào ngày 01/12/1993 thì gia đình mua lại như quan điểm của ông B1.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T4: Ông T4 là Chủ tịch UBND xã B, huyện V từ năm 1989 đến năm 2004 trong thời điểm gia đình ông Đỗ Văn B chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn K ngày 01/12/1993 khai rõ nội dung: Vào ngày 01/12/1993 gia đình ông B có mang giấy chuyển nhượng tài sản, cây cối hoa màu, nhà lập ngày 01/12/1993 ghi rõ ông B là người chuyển nhượng và

anh Nguyễn Đức M1 là người nhận chuyển nhượng ra UBND xã B đề nghị xác nhận. Sau khi kiểm tra nội dung các bên thỏa thuận chuyển nhượng, đối chiếu với sơ đồ mảnh đất, thấy có đầy đủ chữ ký của vợ chồng ông B là người bán, có chữ ký của anh M1 là người mua thì ông T4 ký xác nhận; còn cụ thể việc thỏa thuận giữa các bên như thế nào thì ông không biết; do ông B là người địa phương nên ký xác nhận cho thuận tiện việc chuyển nhượng, không biết tại thời điểm này người mua là anh M1 mới có 10 tuổi. Thời điểm năm 1993 theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của địa phương thì tính từ chân đê vào phần diện tích đất nhà ông B là 05m có kế hoạch mở đường, nên ông T4 có ghi vào giấy mua bán ngày 01/12/1993 là các bên không được chuyển nhượng (đây chính là phần đất lưu không trong sơ đồ kèm theo). Sau này khi nhà nước không mở rộng đường cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông B thì đã cấp cả phần diện tích đất lưu không trong sơ đồ vào GCNQSDĐ cho gia đình ông B vì lúc này ông là Chủ tịch UBND xã B nên biết rõ. Sau khi ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng ngày 01/12/1993 thì gia đình ông B đã nộp số tiền 250.000đ tiền lệ phí để phục vụ cho việc chuyển nhượng có xác nhận trên; còn đối với giấy chuyển nhượng cũng ghi ngày 01/12/1993 giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Văn B với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K về diện tích 120m² do các bên không báo cáo nên ông không được biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 24/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 6 Điều 11, Điều 15, Điều 164, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm c khoản 2 Điều 217, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 245 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015; Điều 3 Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 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.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức M1 đối với ông Đỗ Văn B.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K đối với ông Đỗ Văn B.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/1993 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn B, bà Đỗ Thị C1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K đối với một phần thửa đất số 90, tờ bản đồ số 1b với diện tích đất theo số liệu đo đạc thực tế là 120m² đất (đất vườn) đứng tên chủ sử dụng Đỗ Văn B tại thôn M, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (có sơ đồ chi tiết kèm theo) là hợp pháp.

Ông Nguyễn Văn K được quyền quản lý, sử dụng diện tích 120m² đất (đất vườn), tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 1b; địa chỉ: thôn M, xã B, huyện V, tỉnh

Vĩnh Phúc; được đánh số thứ tự theo hình từ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 (có sơ đồ kèm theo) do UBND huyện V cấp GCNQSDĐ ngày 30 tháng 01 năm 2001 đứng tên hộ ông Đỗ Văn B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26 tháng 8 năm 2023, bị đơn ông Đỗ Văn B có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 01 tháng 12 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị T2 có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Đỗ Văn B và các con của ông B có quan điểm cho rằng ông K lợi dụng ông B là thương binh, bị hỏng cả hai mắt nên đã viết giấy tờ không trung thực, nhằm mục đích muốn chiếm đoạt phần đất của ông B là 05m cách Quốc lộ B để khi Nhà nước có dự án mở đường thì chiếm đoạt của ông. Ngay lúc đầu ông B đã giao ước với ông K cùng ông P2 (em họ của ông) là ông chỉ bán cách đường 05m đường ra đo về phía trong; phía giáp nhà ông P2 tức phía Bắc thì ông bán cách 05m đường ra đo về phía trong vườn 10m, không bán hơn; phía Nam cũng tương tự chiều dài 10m; phần đường trước cửa nhà ông B tức phía Đông, chiều dài 8m; phía Tây cách quốc lộ 25m, chiều dài 8m; tổng diện tích 80m². Nếu ông K mua thì ông B sẽ làm đơn xin phép chính quyền. Như vậy trên thực tế, ông B chỉ bán cho ông K có 80m² không phải 120m² như Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông phải trả lại cho ông K, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Chị Đỗ Thị T2 thay đổi kháng cáo từ đề nghị hủy bản án sơ thẩm sang sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ trả lại cho ông K 80m² đất như quan điểm của ông B đã trình bày.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn như sau: Căn cứ vào giấy chuyển nhượng tài sản, cây cối, hoa màu, nhà ngày 14/12/1993 tại gia đình ông Đỗ Văn B thì diện tích ông B chuyển nhượng cho K chỉ có 80m² không phải 120m² như Tòa cấp sơ thẩm đã quyết định, phía bị đơn công nhận có việc mua bán 80m² chứ không phải 120m². Theo Tòa án cấp sơ thẩm thì giấy chuyển nhượng ký giữa ông K và ông B là vô hiệu, nhưng vẫn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hai bên có sự mâu thuẫn về lời khai trong diện tích 120m² thì có 40m² đất lưu không, giấy chuyển nhượng giữa ông K và ông B chỉ có chữ ký của ông B mà không có chữ ký của người làm chứng cũng như các thành viên khác trong gia đình. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức quản lý cho những thành viên trong gia đình ông B từ năm 1993 đến nay là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của họ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ công nhận hợp đồng đối với 80m².

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Thực chất hai giấy chuyển nhượng nêu trên cùng một đối tượng là

120m², vì ông K mua đất cho con là anh M1 nên mới để anh M1 là người đứng tên nhận chuyển nhượng, có xác nhận của địa phương, do địa phương không cho phép chuyển nhượng phần diện tích đất đất tính từ chân là 05m vào đất nhà ông B chuyển nhượng cho ông K nên đã làm thủ tục chừa lại 05m (tương ứng với 40m²) ghi là hành lang trong sơ đồ kèm theo. Do đó có căn cứ xác định ngày 01/12/1993 gia đình ông B đã chuyển nhượng cho ông K 120m² đất tại thôn M, xã B, huyện V.

Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/1993 giữa ông B với ông K chưa có đầy đủ chữ ký của các thành viên trong gia đình ông B, nhưng các thành viên trong gia đình ông B đã biết rõ ông B thay mặt gia đình ký thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông K mà không có ý kiến gì, các thành viên trong gia đình ông B đã biết rõ ông B nhận tiền của ông K và sử dụng số tiền này vào mục đích chung của gia đình, các thành viên trong gia đình ông B vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận giữa ông B với ông K vào ngày 01/12/1993 và chỉ tranh chấp về số diện tích. Do vậy thỏa thuận chuyển nhượng này mặc dù chưa có đầy đủ chữ ký các thành viên trong gia đình ông B nhưng vẫn có giá trị pháp lý.

Tại giấy chuyển nhượng giữa ông B và ông K thể hiện việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng mảnh vườn, không có tài liệu nào ghi chuyển nhượng đất thổ cư, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định loại đất chuyển nhượng là đất vườn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có ủy quyền tham gia phiên tòa. Xét thấy việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp, do vậy Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy như sau:

- Về xác định tư cách tham gia tố tụng và quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện Tòa án đã thụ lý và quá trình giải quyết vụ án, xác định anh Nguyễn Đức M1 là nguyên đơn có yêu cầu Tòa án công nhận HĐCN ngày 01/12/1993 là buộc ông B và gia đình trả lại diện tích đất 120m² (trong đó 40m² có ghi là đất lưu không và 80m² đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng); còn ông K (bố anh M1) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập

cũng đề nghị Tòa án công nhận HĐCN ngày 01/12/1993 giữa ông B với ông K về diện tích 120m². Quá trình giải quyết vụ án người được anh M1 ủy quyền và ông K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đều cho rằng mặc dù ông B ký hai HĐCN ngày 01/12/1993 cho anh M1, ông K nhưng thực chất đó là thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích 120m² đất của gia đình ông B cho ông K. Lý do ông K mua đất với mục đích cho anh M1 (là con ông K) nên khi làm thủ tục đề nghị xác nhận để tên anh M1 là người nhận chuyển nhượng đất cho thuận tiện việc làm giấy tờ sau này; còn bị đơn là ông B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bao gồm vợ, con của ông B) là các thành viên trong gia đình ông B đều thừa nhận gia đình có thỏa thuận và ký HĐCN cho ông K, không ký HĐCN cho anh M1. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thụ lý, ban hành các văn bản tố tụng xác định anh Nguyễn Đức M1 là nguyên đơn, ông Đỗ Văn B là bị đơn, ông Nguyễn Văn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và bà C1 là vợ cùng các con của ông Đỗ Văn B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quan điểm và được ông B chấp nhận về việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông B, để cho ông K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tiếp tục đề nghị gia đình ông B trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận ngày 01/12/1993. Do vậy HĐXX đình chỉ và không xem xét yêu cầu của anh Nguyễn Đức M1 nên ông Nguyễn Văn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với ông Đỗ Văn B, ông K trở thành nguyên đơn và ông Đỗ Văn B vẫn là bị đơn là hoàn toàn phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 217, khoản 2 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự trong vụ án (bao gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) đều thừa nhận các bên có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau theo văn bản thỏa thuận được ký kết ngày 01/12/1993 đối với diện tích đất tại xóm M, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc và đều đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận này. Tuy nhiên nguyên đơn là anh M1 trước đây và ông K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nay trở thành nguyên đơn do anh M1 rút yêu cầu khởi kiện cho rằng thỏa thuận ngày 01/12/1993 có nội dung chuyển nhượng diện tích 120m² đất; còn ông B là bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (là vợ, các con của ông B) cho rằng thỏa thuận ngày 01/12/1993 chỉ là chuyển nhượng diện tích 80m² đất. Đây là tranh chấp về nội dung là diện tích đất cụ thể trong HĐCN nên xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất.

- Về áp dụng pháp luật: Các đương sự thỏa thuận vào ngày 01/12/1993 về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xóm M, xã B, huyện V, tại thời điểm các bên thỏa thuận Luật Đất đai năm 1993 đã cho phép cá nhân được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nay phát sinh tranh chấp.

- Xét yêu cầu đề nghị công nhận thỏa thuận ngày 01/12/1993 của ông Nguyễn Văn K với gia đình ông Đỗ Văn B:

Tại thời điểm ngày 01/12/1993 giữa ông Đỗ Văn B với ông Nguyễn Văn K thỏa thuận nội dung là ông Đỗ Văn B chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xóm M, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc thì thửa đất của gia đình ông Đỗ Văn B chưa được nhà nước cấp GCNQSDĐ; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng; chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền... theo quy định của pháp luật không được công nhận nên thỏa thuận là vô hiệu. Pháp luật quy định khi giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên hiện nay đối tượng của thỏa thuận ngày 01/12/1993 là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông B vào năm 2001; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K vẫn đề nghị tiếp tục công nhận thỏa thuận ngày 01/12/1993, còn bên chuyển nhượng là ông Đỗ Văn B và các thành viên trong gia đình ông B vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận ngày 01/12/1993. Xét thấy, sự tự nguyện của các bên với nội dung tiếp tục thực hiện thỏa thuận ngày 01/12/1993 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái với quy định của Luật Đất đai và các quy định về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, giải quyết.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn K, thấy rằng: Giấy chuyển nhượng tài sản cây cối - tài sản - nhà lập ngày 01/12/1993 ký kết giữa ông Đỗ Văn B với ông Nguyễn Văn K đã ghi rõ diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, số tiền hai bên thỏa thuận. **(Cụ thể: Giấy chuyển nhượng ghi rõ: Phía Tây Bắc giáp quốc lộ số B rộng 08m; phía Đông Bắc giáp đất nhà ông P2 dài 15m; phía Đông cách tường bao loan 02m rộng 08m; phía Tây Nam giáp cội nhà ông B dài 15m; tổng diện tích là 120m², với số tiền là 8.500.000đ).** Quá trình giải quyết vụ án ông Đỗ Văn B thừa nhận đã ký vào thỏa thuận trên, ông Đỗ Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bao gồm vợ, các con của ông B) đều thừa nhận gia đình đã nhận của ông K số tiền 8.500.000đ; ông Đỗ Văn B đã nhận của ông K số tiền 300.000đ ngày 22/10/1993 và sau đó ông B đã nộp lệ phí trước bạ (bán tài sản hoa màu) số tiền 250.000đ cho UBND xã B thể hiện tại Phiếu thu số 65 ngày 08/12/1993 của UBND xã B. Việc gia đình ông Đỗ Văn B nộp lệ phí trước bạ đã được chính ông Nguyễn Văn T4 nguyên là Chủ tịch UBND xã B tại thời điểm hai bên lập giao dịch xác nhận.

Xét về giấy chuyển nhượng tài sản - cây cối - hoa màu - nhà vào hồi 14 giờ ngày 01/12/1993 giữa người chuyển nhượng là ông Đỗ Văn B với Nguyễn Đức M1; Hội đồng xét xử thấy rằng: Về thời gian ký thỏa thuận, vị trí đất chuyển nhượng hoàn toàn trùng hợp với thời gian, vị trí đất ông B thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K (bố anh M1); tại thời điểm ông B chuyển nhượng đất cho Nguyễn Đức M1 thì anh M1 còn nhỏ (mới 10 tuổi). Tuy nhiên có khác giấy

chuyển nhượng cho ông K là tổng diện tích 80m², giấy có xác nhận của UBND xã B nhưng lại có sơ đồ chi tiết kèm theo phần diện tích hai bên đang tranh chấp (tương ứng với 40m² thì sơ đồ này lại ghi rõ là hành lang), phần diện tích ghi là hành lang này được ông Nguyễn Văn T4 khi đó là Chủ tịch UBND xã B xác nhận, ghi rõ là hai bên không được chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn T4 đã có lời khai xác định rõ tại thời điểm gia đình ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì địa phương không cho phép chuyển nhượng 05m tính từ chân đê vào đất nhà ông B, ông T4 ký xác nhận trên cơ sở gia đình ông B đề nghị, không kiểm tra ai là người nhận chuyển nhượng, gia đình ông B nộp thuế chuyển nhượng.

Từ đó có đủ cơ sở xác định ngày 01/12/1993 gia đình ông Đỗ Văn B đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K diện tích 120m² đất tại thôn M, xã B, huyện V, đã viết hai giấy chuyển nhượng nhưng thực chất chỉ là một đối tượng. Điều này phù hợp với lời khai của người đại diện cho ông K, anh M1 trong quá trình giải quyết vụ án là ông B đã chuyển nhượng cho ông K diện tích 120m² đất tại thôn M, xã B, huyện V vì ông K mua đất cho anh M1 mới để anh M1 là người đứng tên nhận chuyển nhượng, do địa phương không cho phép chuyển nhượng phần diện tích đất tính từ chân đê 05m vào đất nhà ông B chuyển nhượng cho ông K nên ra xã làm thủ tục chưa lại 05m (tương ứng với 40m²) ghi là hành lang trong sơ đồ kèm theo.

Thực tế tổng diện tích đất tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì gia đình ông B chưa được cấp GCNQSDĐ, hiện nay gia đình ông B đã được cấp GCNQSDĐ (phần đất ghi trong sơ đồ kèm theo giấy chuyển nhượng ngày 01/12/1993 là lưu không). Quá trình sử dụng nhà nước có mở rộng đường QL2 vào đất nhà ông Đỗ Văn B, tài liệu Ban quản lý dự án các công trình giao thông tỉnh Vĩnh Phúc thể hiện việc thu hồi đất của gia đình ông B làm đường giao thông QL2 vào năm 2004 nhà nước có thu hồi diện tích đất là 36,18m² để mở rộng đường QL2 đã bồi thường đất số tiền là 18.813.600đ. Nhưng tài liệu không thể hiện thu hồi cụ thể phần diện tích đất nào (có vào vị trí ông B chuyển nhượng hay không nằm trong phần diện tích đất 40m² còn lại). Ông B và các thành viên thừa nhận nhà nước có thu hồi số diện tích đất, gia đình có nhận số tiền bồi thường như trên, phần diện tích đất nhà nước thu hồi không nằm vào phần diện tích đất lưu không phía ngoài diện tích đất bán cho ông K. Từ đó có căn cứ xác định phần diện tích 40m² ghi trong sơ đồ kèm theo trước đây có kế hoạch mở đường (đất lưu không trong giấy chuyển nhượng 01/12/1993) đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông B, năm 2004 nhà nước không thu hồi vào phần diện tích đất này.

Về quan điểm của ông Đỗ Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (vợ và các con của ông B), Hội đồng xét xử thấy rằng: Gia đình ông B chỉ chuyển nhượng 80m² đất cho ông K ở phía trong, để lại 05m (tương ứng với 40m²) đất ở phía ngoài, việc ông B ký vào giấy chuyển nhượng cho ông K

120m² đất là bị lừa nhưng không có tài liệu chứng minh; thực tế gia đình ông B đã nhận số tiền phù hợp với diện tích ghi trong giấy chuyển nhượng ngày 01/12/1993; phù hợp với lời khai của ông T4 (người làm chứng) là địa phương không cho chuyển nhượng 05m tính từ chân đê; mặt khác việc mua đất để ở thì đất phải có lối đi, không ai mua đất để sử dụng mà lại không có lối đi; việc ông B cho rằng khi chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận để lại 05m nếu nhà nước thu hồi thì ông B được hưởng tiền bồi thường, còn nếu nhà nước không thu hồi thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng sau nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh (vì trong giấy chuyển nhượng ngày 01/12/1993 không ghi và không có văn bản giấy tờ gì thỏa thuận việc này).

Về việc gia đình ông B cho rằng giấy chuyển nhượng ngày 01/12/1993 chưa có đầy đủ chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình ông B; Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định của pháp luật, đất cấp cho hộ gia đình khi chuyển nhượng quyền sử dụng thì phải được sự đồng ý của tất cả các thành viên mới có hiệu lực. Thỏa thuận ngày 01/12/1993 giữa ông B với ông K mặc dù chưa có đầy đủ chữ ký của các thành viên gia đình ông B, nhưng các thành viên trong gia đình ông B đã biết rõ ông B thay mặt gia đình ký thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông K mà không có ý kiến gì; các thành viên trong gia đình ông B biết rõ ông B đã nhận tiền của ông K và sử dụng số tiền này vào việc chung của gia đình; các thành viên trong gia đình ông B vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận giữa ông B với ông K vào ngày 01/12/1993 và chỉ tranh chấp về số diện tích. Do vậy thỏa thuận này mặc dù chưa có đầy đủ chữ ký của các thành viên gia đình ông B nhưng vẫn có giá trị.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Đỗ Thị T2 nghi ngờ chữ ký tại Văn bản thỏa thuận ngày 01/12/1993 giữa ông B với ông K không phải chữ ký của chị, Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã phân tích ở trên, chị T2 là thành viên trong gia đình ông B biết rõ ông B thay mặt gia đình chuyển nhượng đất cho ông K và đã nhận đủ tiền. Do vậy việc có phải chữ ký của chị T2 hay không trong thỏa thuận ngày 01/12/1993 không phải là căn cứ xác định thỏa thuận này có hay không có giá trị; mặt khác quá trình giải quyết vụ án chị T2 không đề nghị giám định vì không có mẫu chữ ký năm 1993 để so sánh.

Đối với việc gia đình ông Đỗ Văn B cho rằng ông Nguyễn Văn K không còn tài liệu là giấy chuyển nhượng tài sản cây cối hoa màu ngày 01/12/1993 gốc nên không chấp nhận thấy rằng: Toàn bộ quá trình giải quyết vụ án ông Đỗ Văn B và các thành viên trong gia đình ông B là vợ, các con của ông B đều thừa nhận gia đình có chuyển nhượng đất cho ông K, có ký vào thỏa thuận ngày 01/12/1993, không phản đối việc chuyển nhượng này mà có quan điểm vẫn tiếp tục thực hiện thỏa thuận nhưng chỉ tranh chấp về diện tích cụ thể. Nay ông B và các thành viên trong gia đình cho rằng không có giấy tờ gốc nên không có việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía bị đơn cung cấp thêm giấy xác nhận của ông Nguyễn Văn B2 đề ngày 06/10/2023 nhưng không đủ căn cứ xác định ông B chỉ chuyển nhượng cho ông K 80m² bởi giấy chuyển nhượng ghi rõ: **“Phía Tây Bắc giáp quốc lộ số B rộng 08m; phía Đông Bắc giáp đất nhà ông P2 dài 15m; phía Đông cách tường bao loan 02m rộng 08m; phía Tây Nam giáp cỏi nhà ông B dài 15m; tổng diện tích là 120m², với số tiền là 8.500.000đ”**.

Từ những căn cứ và phân tích trên, có đủ căn cứ xác định ông Đỗ Văn B đã chuyển nhượng quyền sử dụng 120m² đất cho ông Nguyễn Văn K tại thôn M, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc với số tiền 8.500.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định loại đất chuyển nhượng là đất vườn và chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn K là có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử đồng tình với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị T2.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Đỗ Thị T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Đỗ Văn B là người cao tuổi, đối tượng thương binh nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn B và chị Đỗ Thị T2. Giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Về án phí: Ông Đỗ Văn B được miễn án phí dân sự phúc thẩm; Chị Đỗ Thị T2 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà chị Đỗ Thị T2 đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng số 0006941 ngày 20/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án./.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT; HCTP; Hồ sơ vụ án.

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

Bùi Xuân Trọng