TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2023/DS-PT
Ngày 05/9/2023
V/v"Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Trung Thực.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Phượng.
Ông Hoàng Hữu Tăng.

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023, về việc: "*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ân T bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2023/QĐXX-PT, ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Vũ Đ, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Số 11, ngõ 366, tổ dân phố Ngọc L, phường Ngọc L, quận Long B, thành phố Hà N;

- Đại diện theo ủy quyền: Anh Đinh Văn C, sinh năm: 1987; Trú tại: Thôn Cổ L, xã Đặng L, huyện Ân T, tỉnh Hưng Yên;

2. Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1946; Trú tại: Số 29 ngõ 53/103, tổ 20 phường Đức G, quận Long B, thành phố Hà N;

+ Ông Đỗ Xuân Q, sinh năm: 1943; Trú tại: Số 82A phố Quyết T, phường Bình H, thành phố Hải D, tỉnh Hải D;

(Bà L uỷ quyền cho ông Đỗ Xuân Q)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Tám P, ông Đỗ Phan N – Luật sư văn phòng luật sư Minh Anh Việt N – Đoàn luật sư

thành phố Hà N; Địa chỉ: T7 khu đô thị Times City, 458 Minh K, phường Vĩnh T, quận Hai Bà T, thành phố Hà N;

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

3.1. Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1957.

Trú tại: Thôn Phần H, xã Bắc S, huyện Ân T, tỉnh Hưng Yên.

3.2. Bà Đõ Thị H, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Xóm Rừng C, xã Phúc T, thành phố Thái N, tỉnh Thái N.

3.3. Bà Nguyễn Thị M

3.4. Anh Đỗ Xuân Q, sinh năm 1978.

Đều trú tại: Thôn Phần H, xã Bắc S, huyện Ân T, tỉnh Hưng Yên.

4. Người kháng cáo: Ông Đỗ Xuân Q – Bị đơn.

(*Có mặt anh Đinh Văn C, bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Xuân Q, ông Hoàng Tám P; vắng mặt bà Đỗ Thị B, bà Đõ Thị H, bà Nguyễn Thị M, anh Đỗ Xuân Q)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/3/2023 của ông Đ và các lời khai của ông Đ trong quá trình giải quyết, nội dung vụ án thể hiện như sau:

Năm 2003, ông có mua mảnh đất của bà S tại thôn Phần H, xã Bắc S, huyện Ân T. Trước khi ông mua bán có tìm hiểu về nguồn gốc thửa đất và qua hồ sơ địa chính của UBND xã Bắc S thửa đất đứng tên ông C, bà S, đất hoàn toàn hợp pháp, nên ông và bà S đã lập Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng có chữ ký của bên bán, chữ ký của ông Đ là người chứng kiến, địa chính xã và chứng thực của UBND xã Bắc S. Giá trị mua bán của hợp đồng ông đã thực hiện xong. Sau khi mua đất vợ chồng ông đã đứng tên trên hồ sơ địa chính, trên bản đồ và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước, đất sử dụng ổn định và không có tranh chấp với ai. Thời điểm mua bán đất chưa có sổ đỏ, tuy nhiên theo quy định của pháp luật mảnh đất này đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi người sử dụng đất có yêu cầu. Sau khi mua, vợ chồng ông đã xây dựng tường bao xung quanh, trồng cây ăn quả và sử dụng đất ổn định không có tranh chấp với ai. Việc mua bán giữa các bên là ngay thẳng, tự nguyện. Quá trình ông sử dụng đất, gia đình bà S và các con không có ai có ý kiến gì.

Nay ông Đỗ Xuân Q (em ruột ông C), bà Nguyễn Thị L (em dâu ông C) không Đ ý việc chuyển nhượng nên xảy ra tranh chấp với ông. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, ông đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03 ngày 20 tháng 6 năm 2003 giữa ông và bà S là hợp pháp. Ông cùng vợ là bà Nguyễn Mai H uỷ quyền cho anh Đinh Văn C thay mặt tham gia tố tụng tại Toà án.

Bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Xuân Q (bà L ủy quyền cho ông Q) trình bày:

Ông Q là anh ruột của ông Đỗ Đại Đ (chồng bà L) và là em ruột ông Đỗ Văn C (chồng bà S). Giữa ông với các thành viên trong gia đình không có mâu thuẫn gì.

Ông không Đ ý việc bà S đứng ra bán đất cho ông Đ, bà H vì lý do sau: Năm 1970, ông là người trực tiếp đi xin cấp đất cho ông Đỗ Đại Đ. Diện tích xin cấp là 720m^2 có vị trí tại thôn Phần H, xã Bắc S, huyện Ân T. Hiện trạng ban đầu được cấp là đất ao và đất liền ruộng. Thời điểm ông xin cấp đất cho ông Đ, bà L vào năm 1970 không có giấy tờ gì chứng minh. Sau khi được cấp thì vợ chồng ông Đ, bà L ở và sinh sống trên thửa đất này. Sau đó, ông Đ, bà L lên Hà N làm việc thì có nhờ ông C, bà S ra trông coi và ở trên đất. Sau khi bố mẹ ông là cụ Tiền, cụ Ngắn mất thì vợ chồng ông C, bà S vẫn ở trên thửa đất của ông Đ, bà L. Khoảng năm 1995, ông C chết. Đến năm 2003, bà S cùng các con đã bán mảnh đất này cho vợ chồng ông Đ, bà H. Giữa ông Đ, bà L và ông C, bà S không có việc mua bán, chuyển nhượng đất với nhau.

Theo ông Q, thửa đất bà S bán cho ông Đ, bà H là của ông Đ, bà L và do ông Đ, bà L là người vượt lập. Nay ông Đ đã chết. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và yêu cầu trả lại đất cho bà L.

Anh Đinh Văn C đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Anh nhận uỷ quyền của ông Đ, bà H và tiếp tục nhận ủy quyền để tham gia tố tụng. Theo hồ sơ địa chính do UBND xã Bắc S cung cấp thì thửa đất trước khi ông Đ mua có nguồn gốc của vợ chồng bà S, ông C có vị trí tại thôn Phần H, xã Bắc S, huyện Ân T.

Năm 2003, ông Đ và bà S có lập Hợp đồng chuyển nhượng đất. Hợp đồng có chữ ký của bên bán, chữ ký của người chứng kiến, của địa chính xã và được UBND xã Bắc S chứng thực. Việc mua bán giữa hai bên là ngay thẳng, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ mua bán, do đó việc mua bán chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Sau khi mua đất vợ chồng ông Đ đã làm thủ tục sang tên và đứng tên trên hồ sơ địa chính, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế với nhà nước, xây dựng tường bao và trồng cây ăn quả. Vợ chồng ông Đ sau khi mua đã sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp và cũng không có cơ quan Nhà nước nào thu hồi hay cưỡng chế. Khi ông Đ có nhu cầu làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới có tranh chấp xảy ra, ông Q, bà L có đơn ra UBND xã Bắc S. Ông Q cho rằng thửa đất mà bà S bán cho ông Đ là của ông Đ. Tuy nhiên, tại UBND xã Bắc S khi hoà giải, làm việc thì ông Q không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì. Mặt khác khi họp xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ thì gia đình bà S gồm bà H, bà B cũng có quan điểm nhất trí đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, không có ý kiến gì. Bà S hiện đã chết. Anh đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông Đ và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Bà Đỗ Thị B trình bày:

Bà là con đẻ ông C, bà S. Ông C, bà S đều đã chết. Bố mẹ bà sinh được 02 người con là Đỗ Thị B và Đỗ Thị H, ngoài ra không có con chung, con nuôi hay con riêng nào khác.

Thửa đất mẹ bà bán cho ông Đ, bà H vào năm 2003 là của bố mẹ bà. Gia đình bà sinh sống nhiều năm trên mảnh đất này, đất đứng tên bố mẹ bà và có trong hồ sơ địa chính xã, gia đình thực hiện nghĩa vụ đầy đủ với nhà nước, không có tranh chấp với ai.

Sau khi bố bà mất một thời gian do khó khăn nên mẹ bà mới bán đất cho ông Đ, bà H. Việc mua bán hai bên có hợp đồng chuyển nhượng đất, có địa chính xã và chứng thực của UBND xã Bắc S. Việc mua bán, chuyển nhượng là tự nguyện, minh bạch không có ai bị ép buộc. Thời điểm mua bán, chuyển nhượng đất có mẹ bà, bà và ông Đ ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Ông Đ ký với tư cách người làm chứng. Thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất em gái bà là bà H không ký nhưng bà H biết và nhất trí việc mẹ bà bán đất; bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Sau khi bán đất, ông Đ, bà H là người sử dụng đất, đứng tên trên hồ sơ địa chính, bản đồ đo đạc và không có tranh chấp với ai. Thời gian gần đây ông Q có đơn khởi kiện đối với thửa đất của bố mẹ bà, bà không Đ ý vì ông Q không có quyền gì đối với thửa đất trên. Bà đề nghị Toà án xem xét các tài liệu khi xã hoà giải và quan điểm của bà để giải quyết vụ án và đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đất giữa mẹ bà và ông Đ, bà H. Do không liên quan, không có quyền lợi gì, bà từ chối tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Bà Đỗ Thị H trình bày: Ngày 26/4/2023, Toà án nhân dân huyện Ân T có biên bản làm việc tại gia đình bà Đỗ Thị H ở xóm Rừng C, xã Phúc T, thành phố Thái N, tỉnh Thái N thể hiện: Bà H lấy chồng ở Thái N đã vài chục năm, bà không có liên quan đến đất đai của bố mẹ; bà H đề nghị giải quyết theo quan điểm, ý kiến của chị gái bà là bà B cũng như quan điểm của bà trước đây khi làm việc với UBND xã Bắc S là công nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Đ bà H, bà H không có quyền lợi và không có yêu cầu gì. Bà từ chối và không ký biên bản.

Ông Nguyễn Trọng N trình bày: Ông là trưởng thôn Phần H từ năm 2006 đến nay. Từ năm 2006 ông là người trực tiếp thu thuế đất với thửa đất bà S đã bán cho ông Đ, bà H. Vợ chồng ông Đ, bà H là chủ sử dụng đất hợp pháp, quá trình sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Trước khi chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà H thì đất đứng tên chủ sử dụng là ông C, bà S.

Ông Phạm Văn Đ trình bày: Ông làm cán bộ địa chính xã Bắc S từ năm 1994 đến năm 2018. Năm 2003 bà S bán đất cho ông Đ, thửa đất có nguồn gốc của ông C, bà S. Thửa đất này theo hồ sơ địa chính có trước năm 1993 và theo quy định của pháp luật sẽ được xem xét, cấp quyền sử dụng đất khi có yêu cầu. Thửa đất đứng tên ông C, bà S sử dụng đất ổn định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước và không có tranh chấp, như vậy ông C, bà S có quyền sử dụng, định đất đối với thửa đất trên. Do ông C mất trước năm 2003 nên tại Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà S với ông Đ chỉ có chữ ký bà S, chị B (con gái) và ông Đ (em ruột ông C) ký. Ông Đ ký với tư cách người chứng kiến; việc mua bán giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Ông là người viết hợp đồng theo ý kiến của các bên và ký xác nhận vào hợp đồng, hợp đồng có chứng thực của UBND xã Bắc S. Ông khẳng định thửa đất mua bán trên thuộc quyền sử dụng của ông C, bà S, không có liên quan gì đến đất của ông Q, hay đất của ông Đ hoặc của ai khác. Tại hợp đồng chuyển nhượng phần bên chuyển nhượng có ghi tên ông Đ, bản chất của việc ghi tên ông Đ là ông Đ đại diện cho gia đình ông C, ký với tư cách người chứng kiến, không phải việc ông Đ chuyển nhượng đất cho ông Đ. Nay vụ việc đang được Toà án giải quyết, ông có quan điểm đề nghị Toà án xem xét công nhận Hợp đồng mua bán là đúng pháp luật. Sau khi mua bán ông Đ, bà H đã đứng tên trên hồ sơ địa chính, sử dụng ổn định không tranh chấp, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước. Thửa đất này đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chủ sử dụng đất có đề nghị. Do không có liên quan nên ông từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Biên bản xác minh với Ủy ban nhân dân xã Bắc S thể hiện:

Ông H làm cán bộ địa chính xã Bắc S từ năm 2018 đến nay, ông H nhận chuyển giao công việc từ ông Phạm Văn Đ. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính thì thửa đất mà bà S chuyển nhượng cho ông Đ, bà H có trước năm 1993 và đã đứng tên chủ sử dụng đất mang tên ông C, bà S. Tại bản đồ 299 đo đạc năm 1987 không còn sổ mục kê nên không xác định được chủ sử dụng đất; qua kiểm tra và lấy ý kiến dân cư về việc sử dụng đất ổn định không có tranh chấp trong trường hợp không có sổ mục kê, địa phương xác định chủ sử dụng đất hợp pháp là ông Đỗ Văn C và bà Đào Thị S. Bản đồ 1993, được thể hiện tại bản đồ số 03 thửa 33 diện tích 177m^2 loại đất ao và thửa số 54 diện tích 724m^2 loại đất thổ cư chủ sử dụng hai mảnh đất này là ông C và bà S. Vợ chồng ông C, bà S sử dụng hai mảnh đất trên ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước, địa phương; hai thửa đất trên đủ điều kiện để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi người sử dụng đất có đề nghị.

Ngày 20/6/2003, bà S đứng ra chuyển nhượng cho ông Đ, bà H hai thửa đất gồm thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03 diện tích 177m^2 và thửa số 54 tờ bản đồ số 03 diện tích 724m^2 bản đồ 1993. Việc mua bán này hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng và được UBND xã Bắc S xác nhận. Phần cuối của Hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng có chữ ký của ông Đ, bà S, bà B. Việc này ông Phạm Văn Đ nguyên cán bộ địa chính xã đã làm rõ tại biên bản làm việc. Theo đó ông Đ ký với tư cách là người chứng kiến. Lý do ông C không ký vào Hợp đồng vì ông C đã chết. Tại biên bản làm việc ngày 11/10/2021, UBND xã Bắc S cũng đã ghi ý kiến của bà Nguyễn Thị M, anh Đỗ Xuân Q, chị Đỗ Thị B, chị Đõ Thị H đều có quan điểm đề nghị cấp có thẩm quyền hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà H. Vợ chồng ông Đ, bà H sử dụng đất từ năm 2004 đến nay, quá trình sử dụng không có tranh chấp và đã xây tường bao và trồng cây trên thửa đất đã mua. Thời điểm 1993 khi chuyển nhượng thì hai thửa đất mang tên ông C, bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình tại xã Bắc S cho đến những năm 2008, 2013 mới bắt đầu có thủ tục, hướng dẫn để cá nhân, gia đình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua toàn bộ hồ sơ lưu trữ tại địa phương xác định hai thửa đất mà bà S bán cho vợ chồng ông Đ, bà H không phải thửa đất của ông Đ hay của ai khác. Hai thửa đất này ông C, bà S là chủ sử dụng hợp pháp và việc mua bán các bên là hoàn toàn hợp pháp theo quy định của pháp luật. Qua kiểm tra, xác minh cũng xác định không có việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông C, bà S với ông Đ, bà L. Việc tranh chấp giữa các bên đã xảy ra và UBND xã đã tổ chức nhiều buổi hoà giải, nhưng không thành. Quan điểm, ý kiến ông Đ, bà H khẳng định việc mua bán là hợp pháp, đúng pháp luật quan điểm của bà H, bà B đề nghị hoàn thiện thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện tại biên bản ngày 11/10/2021. Địa phương đề nghị Toà án căn cứ vào hồ sở để thẩm tra, xác minh và sớm giải quyết vụ án để đảm bảo an ninh trật tự của địa phương.

Bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ông C (chết năm 1999) có vợ cả là bà S và hai con chung là chị B và chị H. Còn bà là vợ hai, bà có hai con chung với ông C là anh Q và anh T. Anh T bị tai nạn giao thông đã chết vài chục năm nay, trước khi chết anh T chưa lập gia đình, hiện nay còn anh Q. Thửa đất mà bà S bán cho ông Đ, bà H là đất của vợ chồng ông C, bà S. Do bà và anh Q không có liên quan đến thửa đất nên từ chối tham gia tố tụng. Bà và anh Q đã trình bày ý kiến của mình với UBND xã Bắc S và đến nay không thay đổi gì.

Tại bản án số 12/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ân T đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vũ Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất số 03 ngày 20/6/2003 giữa bà S với ông Đ là hợp pháp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Đỗ Xuân Q kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị xác minh nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Xuân Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Ông Đỗ Xuân Q có đơn kháng cáo trong thời hạn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét, giải quyết.

Tại phiên tòa vắng mặt bà Đỗ Thị B, bà Đõ Thị H, bà Nguyễn Thị M, anh Đỗ Xuân Q nhưng các đương sự đều xác định không liên quan đến tranh chấp cũng như kháng cáo của ông Q nên Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Xuân Q:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Vũ Đ có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà S. Thửa đất có vị trí tại thôn Phần H, xã Bắc S, huyện Ân T, tỉnh Hưng Yên. Tòa án nhân dân huyện Ân T căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về nguồn gốc thửa đất: Theo hồ sơ địa chính lưu giữ tại UBND xã Bắc S, huyện Ân T, tỉnh Hưng Yên. Thửa đất đang tranh chấp được thể hiện qua các thời kỳ như sau:

Tại bản đồ 299 đo đạc năm 1987 không còn sổ mục kê nên không xác định được chủ sử dụng đất; qua kiểm tra và lấy ý kiến dân cư về việc sử dụng đất ổn định không có tranh chấp trong trường hợp không có sổ mục kê. Ủy ban

nhân dân xã Bắc S xác định chủ sử dụng đất hợp pháp là ông Đỗ Văn C và bà Đào Thị S

Theo bản đồ 1993 thể hiện tại tờ bản đồ số 03 thửa 33 diện tích 177m^2 loại đất ao và thửa số 54 diện tích 724m^2 loại đất thổ cư có địa chỉ tại thôn Phần H, xã Bắc S, huyện Ân T, tỉnh Hưng Yên đứng tên chủ sử dụng hai mảnh đất này là ông C, bà S.

Đánh giá quá trình sử dụng đất thì thấy: Ông C, bà S sử dụng ổn định, không có tranh chấp, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu. Trước khi chuyển nhượng cho ông Đ; vợ chồng ông C, bà S chưa thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng hay tặng cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào đối với hai thửa đất nêu trên. Việc ông Q cho rằng thửa đất mà bà S chuyển nhượng cho ông Đ không phải là thửa đất của bà S, ông C mà là của ông Đ. Tuy nhiên, ông Q không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh nên không được chấp nhận. Trong toàn bộ các hồ sơ địa chính lưu giữ tại địa phương, hoàn toàn không có bất cứ một tài liệu văn bản nào về hai thửa đất có tên vợ chồng ông Đ. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Ân T xác định ông C, bà S là chủ sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất tại tờ bản đồ số 03 thửa 33 diện tích 177m^2 loại đất ao và thửa số 54 diện tích 724m^2 loại đất thổ cư là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03 ngày 20/6/2003:

Do xác định ông C, bà S là chủ sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất số 33 diện tích 177m^2 loại đất ao và thửa số 54 diện tích 724m^2 nên ông C bà S có toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến thửa đất. Tại thời điểm bà S chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ông C đã chết. Người thừa kế quyền lợi của ông C là bà S và hai người con gái của ông bà là bà Đỗ Thị B và Đõ Thị H. Việc bà S đứng ra chuyển nhượng cả hai thửa đất nêu trên cho ông Đ thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03 ngày 20/6/2003. Hợp đồng có chữ ký của bà S, chị B bên bán, ông Đ bên mua, người làm chứng là ông Đ, không có chữ ký của chị H là con gái của ông C và bà S. Tuy nhiên, phía chị H có biết thông tin về việc bà S chuyển nhượng và nhất trí với việc chuyển nhượng này. Cho đến hiện tại, chị H đề nghị công nhận việc chuyển nhượng và không có tranh chấp với ông Đ. Đối với vợ hai của ông C là bà Nguyễn Thị M và con chung là anh Đỗ Xuân Q cùng xác định không liên quan đến tài sản bà S đã chuyển nhượng và đề nghị công nhận hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được địa chính xã ký xác nhận và UBND xã Bắc S chứng thực. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ sử dụng mảnh đất ổn định, không có tranh chấp. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Ân T xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03 ngày 20/6/2003 hợp pháp là có căn cứ.

Theo ông Q cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải quy định tại các điều 48, 70, 96, 97, 206, 207, 208, 209 và 2011 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ông nhận thông báo về phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải muộn, vì vậy không tham gia phiên họp được. Và quyết định đưa vụ án ra xét xử ông cũng không được nhận mà ông đến phiên tòa vì được luật sư thông báo lại. Hội đồng xét xử xét thấy, qua xem xét hồ sơ, Tòa án nhân dân huyện Ân T đã gửi thông báo về phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho ông Q thông qua đường bưu điện. Tại phiên họp về kiểm tra giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, ông Q không có mặt, tuy nhiên có mặt luật sư của ông. Tại phiên họp này, luật sư của ông không đề nghị hoãn phiên họp mà đề nghị tiếp tục làm việc nên Tòa án nhân dân huyện Ân T tiến hành phiên họp là đúng quy định pháp luật. Sau phiên họp, cấp sơ thẩm cũng đã gửi thông báo kết quả phiên họp cho ông biết thông qua luật sư của ông. Hơn nữa, bản chất của sự việc đối với tranh chấp giữa ông và ông Đ là không thay đổi; cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, xét thấy nội dung vụ án không liên quan đến UBND huyện Ân T nên Tòa án nhân dân huyện Ân T không triệu tập UBND huyện Ân T tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã làm việc với UBND xã Bắc S. Do nội dung vụ án đã rõ nên không cần thiết triệu tập UBND xã Bắc S tham gia tố tụng là phù hợp.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Q.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Q phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 131, 705, 707, 708 của Bộ luật dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 129, Điều 385, 400, 401, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Xuân Q. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ân T, tỉnh Hưng Yên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Xuân Q phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ ông Q đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ân T theo biên lai thu số 3165 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ân T. Ông Q đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- Tòa án huyện Ân T;
- THA huyện Ân T;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA,VP, Tòa dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Trung Thực

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Hữu Tăng **Nguyễn Duy Phượng** **Phạm Trung Thực**