

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: 444/2024/DS-PT

Ngày: 20/8/2024

“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Ông Phạm Đình Khánh;

Bà Lê Thị Mai.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Lê Đỗ Quyên, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, 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 337/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn C và bà Bùi Thị N đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8845/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Lê Xuân M, sinh năm 1968 và bà Phạm Thị N1, sinh năm 1968; Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị N1 là ông Lê Xuân M, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa; Ông M có mặt, bà N1 vắng mặt.

*** Bị đơn:** Bà Đỗ Thị M1, sinh năm 1935; địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ hiện nay: Thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Mai Văn N2, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Mai Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3. Ông Mai Văn H1, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ B, khu phố K, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang; vắng mặt.

4. Ông Mai Văn C, sinh năm 1969 và bà Bùi Thị N, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: C E, khu chung cư H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; đều có mặt.

5. Anh Mai Văn P (con trai ông Mai Văn T đã chết); địa chỉ: Số nhà A, tổ A, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

6. Bà Mai Thị H2, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ hiện nay: Thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế H3, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã Đ; có mặt.

8. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Thanh Hóa;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T1, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện Y; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 02/02/2022, bản tự khai ngày 15/11/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Vợ chồng ông bà và gia đình ông Mai Văn T2, bà Đỗ Thị M1 là người cùng làng với nhau. Năm 2017, do hoàn cảnh khó khăn, ông T2 ốm đau bệnh tật nên gia đình ông T2 có nhu cầu bán thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã Định Công năm 2013) tại thôn D, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn Q, xã Đ) và toàn bộ tài sản trên đất để lấy tiền chữa bệnh cho ông T2.

Ngày 11/5/2017, giữa ông và vợ chồng ông T2, bà M1 ký giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ở. Theo đó, vợ chồng ông T2, bà M1 chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã Đ năm 2013) có diện tích 1930m² (diện tích đất này được các bên tạm xác định, diện tích đất thực tế chuyển nhượng căn cứ vào kết quả đo đạc khi thực hiện sang tên Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất) và tài sản gắn liền với đất, giá trị chuyển nhượng là 260.000.000đ (hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Thửa đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông: Giáp nhà ông Trịnh Văn N3; Phía Tây: Giáp khe N; Phía Nam: Giáp đường bê tông tỉnh lộ 516; Phía Bắc: Giáp đất lúa do Ủy ban nhân xã Đ quản lý.

Quá trình thực hiện hợp đồng mua bán, ngay trong ngày 11/5/2017, ông đã giao đủ số tiền 260.000.000đ (hai trăm sáu mươi triệu đồng) cho vợ chồng ông T2, bà M1. Đồng thời vợ chồng ông T2, bà M1 đã bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02 cho ông quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, khi việc sang tên quyền sử dụng đất từ bên bán sang cho bên mua chưa được thực hiện thì ngày 25/5/2017, ông T2 chết không để lại di chúc.

Từ khi ông T2 chết đến nay, ông đã nhiều lần liên hệ với bà M1 và các con bà M1 để thực hiện thủ tục sang tên thửa đất đã mua cho ông theo đúng quy định của pháp luật nhưng gia đình bà M1 không thống nhất.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông, ông khởi kiện đối với bà Đỗ Thị M1, đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Xuân M và vợ chồng ông Mai Văn T2, bà Đỗ Thị M1 ngày 11/5/2017 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận ông Lê Xuân M cùng vợ là bà Phạm Thị N1 là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 1.930m² đất ở tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã Định Công năm 2013) và là chủ sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2022, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đỗ Thị M1 trình bày:*

Bà và ông T2 là chồng bà đã bán đất cho ông M, bà N1, bà đã nhận tiền 260.000.000đ, bà đã ký vào giấy nhận tiền và ký hợp đồng mua bán. Số tiền bán đất này bà đã mang vào miền N mua đất và chăm sóc ông T2, trả tiền viện phí và lo mai táng cho ông T2. Khi bán đất và nhận tiền ông T2 là chồng bà đang còn sống. Vợ chồng bà bán đất cho ông M, bà N1 toàn bộ với số tiền là 260.000.000đ. Toàn bộ thửa đất mà vợ chồng bà bán cho ông M, bà N1 này là tài sản của vợ chồng bà.

Khi ông T2 bị ốm, ông T2 có ủy quyền cho con trai là ông Mai Văn N2 được quyền mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà. Việc

bán khu đất cho ông M, do ông bà hoàn toàn tự nguyện. Hai bên thống nhất giá cả chuyển nhượng là 260.000.000đ. Vợ chồng bà đã nhận đủ tiền của ông M.

Nguồn gốc thửa đất vợ chồng bà bán cho ông M là đất Nhà nước cấp cho vợ chồng bà. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất này không liên quan đến vợ chồng anh C, chị N. Trên đất bán cho ông M có một ngôi nhà của bà và một móng nhà 05 gian bà và ông T2 đã làm. Sau này anh C về, vợ chồng bà và anh C xây lên một gian nhà ngói cho vợ chồng anh C về ở, vị trí gian nhà là trên móng nhà của vợ chồng bà, còn anh C bỏ tiền xây một gian nhà tạm để ở. Thời điểm xây thì bà không nhớ. Vợ chồng anh C sinh sống trên ngôi nhà đó được mấy tháng rồi đi vào miền nam sinh sống từ đó đến nay, còn ngôi nhà đó để cho ông bà sử dụng.

Khi vợ chồng bà bán đất cho ông Lê Xuân M thì tất cả các thành viên trong gia đình bà đều biết, trong đó có vợ chồng anh C. Tất cả các thành viên không có ý kiến gì.

Về nguồn gốc đất là vợ chồng bà xin đất giãn dân của UBND xã Đ. Đất và tài sản trên đất là toàn bộ tài sản của vợ chồng bà.

Quan điểm của bà Đỗ Thị M1: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vợ chồng bà đã bán đất và các tài sản trên đất cho ông M, hiện nay ông M đang sinh sống trên đất đó là đất của ông M không còn liên quan đến bà. Các con bà không có quyền định đoạt tài sản của vợ chồng bà.

** Tại bản tự khai ngày 15/11/2022, bản tự khai bổ sung ngày 23/11/2022 quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn N2 trình bày:*

Ông là con của ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1. Trước năm 1990, bố mẹ ông có khai hoang được một thửa đất, năm 1990 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì bố mẹ ông có xây nhà và ở trên khu đất mới đó, còn các con thì ở lại trên khu đất cũ.

Năm 1991, em trai ông là anh Mai Văn C cưới vợ và ở trên khu đất cũ của bố mẹ ông được một thời gian thì vợ chồng ông C xin lên ở với bố mẹ ông ở khu đất mới của bố mẹ.

Khi ở cùng bố mẹ, vợ chồng ông C không có đóng góp gì vào việc cải tạo thửa đất, nhà và tài sản trên đất. Ở được một thời gian, vợ chồng ông C đi làm kinh tế trong miền N sau đó chuyển khẩu vào sinh sống trong miền N, ông không nhớ rõ chuyển vào năm bao nhiêu, chỉ nhớ là chuyển vào trước năm 2000.

Năm 2006, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố mẹ ông, khi đó hộ gia đình của bố mẹ ông gồm có: Mẹ ông là bà Đỗ Thị M1, bố ông là ông Mai Văn T2 và em gái út của ông bà Mai Thị H2.

Năm 2017, bố ông ốm nặng, để có tiền chữa trị bệnh, bố ông đã quyết định bán thửa đất được Nhà nước công nhận năm 1990, tức là thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã Định Công năm 2004, qua những lần giao bán nhưng không có ai có nhu cầu mua thì bố mẹ ông đã nhờ ông Lê Xuân M ở thôn D (nay là thôn Q) xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa mua giúp.

Ngày 11/5/2017 bố mẹ ông và ông Lê Xuân M đã ký giấy mua bán. Ông M đã thanh toán đủ tiền là 260.000.000đ, bố mẹ ông đã bàn giao nhà đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M quản lý, sử dụng. Khi đang thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M thì ngày 21/5/2017 bố ông chết. Sau khi bố ông chết, nội bộ trong gia đình không thống nhất được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M nên đến nay vẫn chưa thực hiện được việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng ông Lê Xuân M và bà Phạm Thị N1 đã khởi kiện đến Tòa án để được giải quyết theo thẩm quyền, với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bố mẹ ông là bà Đỗ Thị M1, ông Mai Văn T2 với ông Lê Xuân M có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận ông Lê Xuân M cùng vợ là bà Phạm Thị N1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã Đ năm 2013) tại thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

** Tại bản trình bày ý kiến ngày 03/8/2022, ngày 29/10/2022, ngày 16/11/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn C trình bày:*

Năm 1990, hộ gia đình ông thuộc gia đình đông con, sinh hoạt trong một căn hộ quá chật chội và không có đất canh tác. Khi đó bố ông là chủ hộ đã đại diện viết đơn, gửi chính quyền địa phương để được cấp thêm một thửa đất mới, san hộ cho các con lấy đất canh tác và cải thiện cuộc sống. Sau khi chính quyền địa phương tiếp nhận đơn, xét thấy hộ gia đình ông đủ tiêu chuẩn được cấp đất san hộ từ nguồn quỹ đất địa phương (tiêu chuẩn tại thời điểm năm 1990). Đến ngày 19/12/1990, đại diện cho chính quyền địa phương, cán bộ địa chính xã Đ đã đo đạc và giao cho hộ gia đình ông thửa đất mới tọa lạc tại thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa (nay là thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02). Cùng ngày,

cán bộ địa chính cũng đo đạc và giao cho nhiều hộ khác. Sau khi được cấp đất, ông kết hôn, thừa đất cũ bố mẹ ông cho vợ chồng anh trai là ông Mai Văn H1. Còn bố mẹ, vợ chồng ông và em gái đến canh tác sinh sống tại thửa đất mới được cấp. Trong thời gian sinh sống tại thửa đất, vợ chồng ông cùng bố mẹ đã tạo lập nên một số tài sản chung gồm: Xây một căn nhà cấp 4 diện tích 40m² để ở, bếp, công trình phụ, chuồng trâu, sân vườn và đào ao thả cá, thời điểm xây dựng năm 1992. Sau đó, vợ chồng ông vay mượn, bỏ tài sản riêng để xây căn nhà cấp 4 khác, có diện tích 30m² trên cùng thửa đất để vợ chồng con cái ông ra sống riêng, thời điểm xây dựng năm 1995, có tổ thợ xây dựng và người dân xung quanh chứng kiến. Do tình hình kinh tế quá khó khăn nên ông phải đi làm ăn xa và đưa vợ con ông cùng đi vào trong miền N sinh sống. Khi đi làm ăn, vợ chồng ông đã để lại toàn bộ diện tích thửa đất cùng toàn bộ tài sản chung và tài sản riêng của vợ chồng ông cho bố mẹ ông canh tác, trông coi và sử dụng. Trong thời gian bố mẹ ông sinh sống tại thửa đất, anh trai ông là Mai Văn N2 xúi giục bố mẹ ông bán toàn bộ diện tích thửa đất cùng toàn bộ tài sản chung và tài sản riêng của vợ chồng ông để vào N.

Năm 2006, chính quyền địa phương có kế hoạch kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình có yêu cầu. Hộ gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02 tại thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 326623 vào sổ cấp giấy chứng nhận 00473 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 21/07/2006 có diện tích 2.197m², mục đích sử dụng là đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, mang tên (hộ) ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1.

Chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hộ) gia đình ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 tại thời điểm xác lập quyền sở hữu tài sản, công nhận quyền sử dụng đất cho (hộ) gia đình bố mẹ ông (trong đó vợ chồng ông có bỏ tài sản riêng để xây dựng nhà ở trên thửa đất đó). Để đảm bảo quyền lợi của ông, quyền sở hữu tài sản của vợ chồng ông không bị xâm phạm, ông đã viết đơn khởi kiện vụ án hành chính gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa để yêu cầu được giải quyết. Đến ngày 01/3/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa có thông báo thụ lý vụ án, bố mẹ ông đã ủy quyền cho anh trai ông là Mai Văn N2 có quyền sang nhượng thửa đất và tài sản trên đất. Giấy ủy quyền trên ông hoàn toàn không hay biết, cho đến khi ông Lê Xuân M khởi kiện vụ án dân sự và ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì ông mới biết.

Ngày 11/5/2017, giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 2 của hộ gia đình ông tại thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa giữa bố mẹ ông, ông Mai Văn N2 (người được ủy quyền) và ông Lê Xuân

M, tuy nhiên, văn bản này không có hiệu lực pháp luật do không có chính quyền địa phương xác nhận. Nhưng hành vi này đã vi phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của ông trong khối tài sản chung đó.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chính quyền địa phương xác thực do ông Đỗ Văn T3 ký ngày 27/7/2017 là sau khi bố ông là ông Mai Văn T2 chết. Khi chính quyền địa phương chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng đất ở là các con, các người đồng thừa kế không hề hay biết. Vậy hợp đồng này là đã tước đoạt quyền thừa hưởng di sản do cha ông để lại.

Để đảm bảo quyền lợi của ông không bị tước đoạt trong khối tài sản đã chuyển nhượng, tài sản riêng của vợ chồng ông, quyền được thừa hưởng di sản của bố ông để lại với những lý do trên, ông đang thu thập hồ sơ, chứng cứ để viết đơn khởi kiện vụ án dân sự gửi đến Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa bà Đỗ Thị M1 với ông Lê Xuân M, bà Phạm Thị N1 và tranh chấp trong khối tài sản chung đó để trả lại quyền lợi của ông, tài sản cho vợ chồng ông, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ việc, nếu mẹ ông bà Đỗ Thị M1 có thương lượng hoàn lại toàn bộ giá trị tài sản cho vợ chồng ông với giá trị hiện tại là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) thì vợ chồng ông sẽ không viết đơn đến các cấp có thẩm quyền để yêu cầu được giải quyết.

** Tại bản tự khai ngày 16/11/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N trình bày:*

Bà và ông C có tạo lập nên một tài sản chung cũng như tài sản riêng trên thửa đất đang tranh chấp. Về nguồn gốc đất là do Ủy ban nhân dân xã Đ cấp san hộ vào ngày 19/12/1990 theo đơn xin cấp đất san hộ do bố chồng bà là ông Mai Văn T2 đại diện cho hộ viết. Nay là thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa là thửa đất đang tranh chấp. Tại thời điểm cấp đất cho hộ ông Mai Văn T2, chồng bà là thành viên của hộ có quyền sở hữu chung trong khối tài sản đó. Sau khi được cấp đất năm 1991, vợ chồng bà kết hôn. Khi bà về làm dâu, thửa đất được cấp chưa có canh tác, chỉ là đất bỏ hoang chưa có hoa màu, ao cá thì thuê máy ủi, ủi sơ chưa thả cá. Do vợ chồng bà ăn chung với bố mẹ nên hàng ngày vợ chồng bà lên thửa đất để canh tác trồng hoa màu, rào dậu xung quanh, đào ao và kê bờ đá xung quanh ao. Năm 1992 vợ chồng bà cùng với bố mẹ chồng xây dựng lên một căn nhà có diện tích là 30m², căn nhà này là nơi sinh hoạt của bố mẹ chồng, vợ chồng bà và cô em gái là chị Mai Thị H2. Toàn bộ nhà cửa, công trình phụ, chuồng trâu và ao cá đều có công sức của vợ chồng bà. Khi vợ chồng bà ở cùng với bố mẹ chồng trong căn nhà 30m², vì quá chật chội, vợ chồng bà đã vay mượn tiền xây thêm

căn nhà cấp 4 khác diện tích khoảng 30m² trên cùng thửa đất để vợ chồng bà ở đó. Do tình hình kinh tế quá khó khăn nên chồng bà phải đi làm ăn xa và đưa vợ con cùng đi vào trong miền N sinh sống. Khi đi làm ăn, vợ chồng bà đã để lại toàn bộ diện tích thửa đất cùng toàn bộ tài sản chung và tài sản riêng của vợ chồng bà cho bố mẹ chồng canh tác, trông coi.

Lợi dụng lúc vợ chồng bà không có mặt tại địa phương, bố chồng bà đã thực hiện mua bán chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất cùng toàn bộ tài sản chung và tài sản riêng của vợ chồng bà cho ông Lê Xuân M. Hiện tại ông M đã phá toàn bộ tài sản, sau đó cải tạo bồi lấp xây nhà mới kiên cố lên trên thửa đất. Bố chồng bà đã tước đoạt quyền sở hữu tài sản của vợ chồng bà trong khối tài sản chung đó.

Nay bà yêu cầu bà M1 phải hoàn lại toàn bộ công sức tạo lập nên số tài sản trên đất, bồi hoàn quyền sở hữu đất mà chồng bà được hưởng khi là thành viên của hộ gia đình. Tổng giá trị số tiền là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*).

Nếu mẹ chồng bà thực hiện yêu cầu của vợ chồng bà, vợ chồng bà sẽ cam kết không gửi đơn khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền. Trong trường hợp mẹ chồng bà không có thiện chí thương lượng, bà sẽ gửi đơn lên các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu được giải quyết để đảm bảo quyền lợi của bà không bị xâm phạm.

Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chính quyền địa phương xác thực do ông Đỗ Văn T3 ký ngày 27/7/2017 là sau khi ông Mai Văn T2 chết là không đúng, do đó, đây là việc tước đoạt quyền thừa hưởng di sản do bố chồng bà để lại.

Giấy ủy quyền ngày 21/3/2017 do UBND xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang ký xác nhận giữa bên ủy quyền là ông Mai Văn T2, bà Đỗ Thị M1 và bên được ủy quyền là ông Mai Văn N2 không còn hiệu lực pháp luật. Bởi vì ông Mai Văn T2 đã chết, do đó ông Mai Văn N2 không thể tước đoạt đi quyền thừa kế di sản của các đồng thừa kế do ông T2 để lại, không có thẩm quyền thay ông Mai Văn T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì các lẽ trên bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017 giữa bà Đỗ Thị M1 và ông Lê Xuân M.

** Tại bản tự khai ngày 21/6/2023, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H trình bày:*

Bà là con gái của ông T2, bà M1. Diện tích đất mà ông T2, bà M1 bán cho ông Lê Xuân M là đất của bố mẹ bà, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bố mẹ bà bán đất cho ông M, tất cả các thành viên trong gia đình

bà đều biết. Việc bố mẹ bà bán đất cho ông M, bà không có ý kiến gì vì đó là tài sản của bố mẹ bà. Hiện nay ông M đã làm nhà ở từ năm 2013 đến nay. Gian nhà cũ của ông C nằm trên đất là do ông C và bà M1 dàn xếp với nhau.

** Tại bản tự khai ngày 21/6/2023, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H2 trình bày:*

Bà là con gái của ông T2, bà M1. Thửa đất mà bố mẹ bà đã bán cho ông Lê Xuân M là đất của bố mẹ bà. Việc bố mẹ bà bán đất cho ông M, bà cũng biết và bà hoàn toàn đồng ý. Việc mua bán đất đã xong, còn việc mua bán đất như thế nào thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

** Tại báo cáo ngày 03/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Định Công trình bày như sau:*

1. Những căn cứ pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1.

+ Theo hồ sơ địa chính năm 2004:

- Về nguồn gốc đất: Hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 326623 ngày 21/7/2006 cho hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 là thửa đất số 184, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.197m², có nguồn gốc: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Về thời điểm sử dụng đất: Năm 1990.

- Đối tượng được giao đất: Hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 - địa chỉ thường trú: Thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

- Địa chỉ thửa đất: Thôn Q, xã Đ.

+ Theo hồ sơ địa chính năm 2013:

- Tại vị trí thửa đất: Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.055,4m².

- Đối tượng sử dụng đất: Hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 - địa chỉ thường trú: Thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

- Địa chỉ thửa đất: Thôn Q, xã Đ.

+ Theo hồ sơ quản lý chủ hộ khẩu năm 2002:

Thời điểm tháng 7/2006 hộ khẩu của gia đình ông T2 như sau:

- Ở tại địa chỉ thôn Q, xã Đ gồm có các thành viên sau: Ông Mai Văn T2 - chủ hộ; bà Đỗ Thị M1 - vợ; bà Mai Thị H2 - con.

+ Về tài sản trên đất: Tài sản trên thửa đất 184, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.097m² là của ông T2 và bà M1 không có căn cứ chứng minh có liên quan đến ông C và bà N.

2. Về tài liệu hiện lưu trữ tại UBND xã:

- Sổ mục kê đất xã Đ năm 2004;

- Sổ địa chính xã Đ năm 2004;

- Sổ mục kê đất xã Đ năm 2013;
- Sổ địa chính xã Đ năm 2013;
- Sổ quản lý hộ khẩu xã Đ năm 2005;

3. Quan điểm của UBND xã Đ:

Căn cứ vào tài liệu hồ sơ quản lý đất đai, hồ sơ quản lý hộ khẩu tại địa phương, quá trình thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 là đúng quy định. Tại thời điểm làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và bà M1 thì ông Mai Văn C và Bùi Thị N không còn hộ khẩu thường trú tại địa phương. Do vậy việc ông Mai Văn C yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án xem xét theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

** Tại các biên bản xác minh ngày 14/4/2023 xác minh nguồn gốc tài sản của ông T2, bà M1 bán cho ông M:*

- Ông Đỗ Đức T4 là người cùng thôn với ông T2, bà M1 cung cấp thông tin như sau:

Ông ở thôn Q, xã Đ từ năm 1978 cho đến nay là người cùng thôn với ông T2 và bà M1, ông ở cách nhà ông T2, bà M1 khoảng 300m, các nhà sống trong thôn ông đều biết cả. Thời điểm ông T2, bà M1 bán đất và nhà cho ông M thì trên thửa đất đó chỉ có 03 gian nhà cấp 4 và 01 móng nhà nhỏ 03 gian, mới xây được 01 gian nhỏ lợp ngói, chưa trát xây tường vôi với đá núi. Thời điểm lúc đầu có vợ chồng anh C sống ở trong gian nhà nhỏ đó, sau đó vợ chồng anh C vào N3 làm ăn, sinh sống từ đó cho đến nay. Vợ chồng anh C ở trên gian nhà nhỏ đó là tài sản của ai thì ông không biết. Trên đất chỉ trồng hoa màu và có tường rào bao quanh.

- Ông Trịnh Văn H4 là hàng xóm của ông T2 và bà M1 cung cấp thông tin như sau:

Ông là hàng xóm của vợ chồng ông T2, bà M1. Ông biết rất rõ về nguồn gốc tài sản của ông T2, bà M1. Ông là người viết đơn xin đất làm nhà cho ông T2, bà M1. Gia đình ông và gia đình ông T2, bà M1 lên đây ở cùng một thời điểm là đầu năm 1990. Khi lên đây ông T2 và bà M1 làm nhà ở, ngôi nhà 03 gian là thực tế. Còn vợ chồng nhà anh C ở khu nhà dưới, cách nhà ông T2, bà M1 700m. Sau đó ông thấy ông T2, bà M1 và anh C có làm một móng nhà làm bằng đá và làm 1 gian trái nhỏ chưa trát, còn tiền bỏ ra làm của ai thì ông không biết. Ông chỉ biết nhà ông T2, bà M1 là do vợ chồng ông T2, bà M1 bỏ ra làm. Vợ chồng nhà anh C chưa lên ở bao giờ.

- Ông Nguyễn Sơn H5 - trưởng thôn Quan Mỹ, xã Đ, huyện Y cung cấp thông tin như sau:

Thời điểm ông M mua đất nhà ông T2, bà M1 vào năm nào thì ông không nhớ, nhưng việc mua bán đất là thực tế. Tài sản trên đất thì có nhà của ông T2 và bà M1 ở. Còn 02 gian nhà nhỏ không có hiên, nhà xây không trát, có diện tích tầm khoảng 10m², nhà cấp 4 nhỏ xây tạm. Còn ai làm nhà đó, cụ thể là tài sản của ai thì ông không biết. Trước khi bán đất cho ông M, bà M1 và ông T2 sinh sống trên thửa đất đó và trực tiếp đóng thuế cho Nhà nước.

** Tại Công văn số 2579/UBND-TNMT về việc báo cáo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1, UBND huyện Y có ý kiến về nguồn gốc sử dụng đất và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 tại xã Đ như sau:*

1. Hồ sơ thửa đất:

Theo hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Mai Văn T2, bà Đỗ Thị M1 như sau:

- Theo hồ sơ 299 lập năm 1985: Là thửa đất 78, thuộc tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 12.187m², loại đất hoang, do UBND xã quản lý.

- Theo hồ sơ địa chính xã Định Công, đo vẽ lập và được phê duyệt năm 2004: Là thửa 184, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.197m², trong đó đất ở 250m², đất vườn 1.947m² đứng tên chủ sử dụng là ông Mai Văn T2, vợ là bà Đỗ Thị M1.

- Theo hồ sơ địa chính xã Định Công, đo vẽ lập và được phê duyệt năm 2013: Là thửa 196, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.055.4m² loại đất ở, đứng tên chủ sử dụng là ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1.

- Theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Hộ ông Mai Văn T2, bà Đỗ Thị M1 được UBND cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 326623, ngày 21/7/2006, vị trí thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.197m², loại đất là đất ở. Hồ sơ địa chính xã Định Công đo vẽ năm 2004. Hiện nay do hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của hộ bị thất lạc chưa tìm thấy.

2. Nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Mai Văn T2, bà Đỗ Thị M1: Thửa đất hộ ông Mai Văn T2, bà Đỗ Thị M1 được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE 326623, ngày 21/7/2006, có nguồn gốc được UBND xã Đ giao năm 1990 (theo báo cáo của UBND xã Đ).

3. Quan điểm của UBND huyện Y về việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1:

Theo hồ sơ xác minh hộ ông Mai Văn T2, bà Đỗ Thị M1 sử dụng đất có nguồn gốc từ sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1990, hồ sơ địa chính xã Đ năm 2004 thể hiện chủ sử dụng là ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1. Do

vậy, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 là đúng đối tượng, đúng chủ sử dụng đất. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản:*

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2023: Thửa đất số 196 tại thôn Q, xã Đ, huyện Y mà ông T2, bà M1 chuyển đổi cho ông Lê Xuân M, bà Phạm Thị N1 có các cạnh như sau:

- Phía Tây Nam giáp đường đê có chiều dài là 35,69m.
- Phía Đông giáp nhà ông Trịnh Văn H6 có chiều dài là 57,23m.
- Phía Bắc giáp đất ruộng của UBND xã quản lý có chiều dài là 29,26m.
- Phía Tây Bắc giáp khe nước chảy có chiều dài là 60,8m.

Trên đất hiện không nhìn thấy ngôi nhà nào của bà M1, ông T2. Hiện tại trên đất ông M, bà N1 xây ngôi nhà 02 tầng, mái thái, kiến trúc kiểu biệt thự mini, diện tích sàn xây dựng 375m².

Xung quanh nhà ông M đã thiết kế khu vườn (được giải kiểu mẫu của huyện); phía sau có vườn và khu ao đã bao xây tường kiên cố xung quanh, xung quanh khu đất đã được xây tường kiên cố. Trên vườn là cây lưu niên, trước nhà có cổng ngõ.

Kết quả định giá tài sản ngày 15/11/2022, tài sản định giá bao gồm:

- 01 ngôi nhà tổng diện tích là 375m² (nhà 02 tầng mái thái). Trị giá 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).
- 01 thửa đất số 196, tờ bản đồ số 12 trích đo năm 2013. Tổng diện tích đất là 2.055,4m². Trị giá 2.055.000.000đ (Hai tỷ không trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Tổng giá trị tài sản nhà và đất là: 4.555.000.000đ (Bốn tỷ năm trăm năm lăm triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 129, Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 và khoản 2 Điều 166, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022 ngày 07/9/2022; Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân M và bà Phạm Thị N1.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị M1, ông Mai Văn T2 với ông Lê Xuân M, bà Phạm Thị N1 ngày 11/5/2017 và Hợp đồng ngày 27/7/2017 có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận ông Lê Xuân M cùng vợ là bà Phạm Thị N1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với thửa đất số 196 tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã Đ năm 2013) tại thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Văn C và bà Bùi Thị N về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng ngày 11/5/2017 giữa ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 với ông Lê Xuân M là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Văn C và bà Bùi Thị N về việc đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/7/2017 giữa bà Đỗ Thị M1, ông Mai Văn N2 với ông Lê Xuân M, bà Phạm Thị N1.

4. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 326623 ngày 21/7/2006 mang tên hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1.

Ông Lê Xuân M và bà Phạm Thị N1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Chi phí thẩm định, định giá: Ông Lê Xuân M chấp nhận chịu toàn bộ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/10/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn C và bà Bùi Thị N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Văn C cho rằng việc mua bán chuyển nhượng thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất diễn ra sau khi bố ông đã chết, bố ông không để lại di chúc. Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ ông là bà Đỗ Thị M1, anh trai ông là Mai Văn N2 với vợ chồng ông Lê Xuân M và bà Phạm Thị N1 được chính quyền xã Định Công chứng thực vào ngày 27/7/2017 là đã tước đoạt quyền lợi của ông, trong khối tài sản chung đó, tước đoạt quyền thừa kế tài sản do người chết để lại. Ngoài ra còn chiếm đoạt quyền sở hữu tài sản chung và tài sản riêng của vợ chồng ông mà bao công sức làm ăn tích góp nhiều năm vợ chồng ông mới có được. Ông đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các tình tiết chứng cứ mà vợ chồng ông cung cấp một cách khách quan đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông.

Ông Lê Xuân M đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn C và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.197m² và tài sản trên đất là của ông bà là đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, HĐXX, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị M1, ông Mai Văn T2 với ông Lê Xuân M ngày 11/5/2017 có hiệu lực pháp luật; công nhận ông Lê Xuân M cùng vợ là bà Phạm Thị N1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã Đ năm 2013) tại thôn Q, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định về thẩm quyền xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn là bà Đỗ Thị M1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H1, ông N2, chị H2, anh P, UBND huyện Y. Xét thấy Tòa án đã thực hiện việc triệu tập hai lần hợp lệ theo quy định của pháp luật và họ đề nghị xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt họ là đúng quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo:

2.1. Ông C và bà N đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tuyên bố Hợp đồng ngày 11/5/2017 giữa ông T2, bà M1 với ông M là vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích và đánh giá như sau: Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà N1 với ông T2, bà M1 bắt đầu từ ngày 11/5/2017, hai bên có lập giấy sang nhượng đất ở, có sự xác nhận của UBND xã Đ. Trước đó vào ngày 12/3/2017 ông T2 và bà M1 đã làm giấy ủy quyền cho con trai cả là ông Mai Văn N2 được quyền sang nhượng đất và tài sản trên đất cho người có nhu cầu. Ngày 20/5/2017 ông T2 chết. Ngày 27/7/2017 bà M1 và ông N2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất và toàn bộ thủ tục hồ sơ chuyển nhượng cho ông M bà N1. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất bắt đầu từ ngày 11/5/2017 lúc đó ông T2 còn sống. Bà M1 và ông T2 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất ngày 11/5/2017 và đã bàn giao toàn bộ khu đất và tài sản trên đất cho ông M, bà N1. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng sau khi ông T2 chết là bước hoàn tất thủ tục hồ sơ theo quy định, trên thực tế hợp đồng đã được thực hiện, bên mua đã trả đủ tiền, bên bán đã bàn giao tài sản. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông T2, bà M1 với ông M, bà N1 ngày 11/5/2017 đã có đầy đủ các yếu tố của một hợp đồng dân sự.

Tuy chưa thỏa mãn yếu tố hình thức nhưng trên thực tế việc trả tiền đã được thực hiện xong, nhà đất đã bàn giao, ông M đã sử dụng xây nhà và các công trình phụ trợ kèm theo. Hợp đồng ngày 27/7/2017 có sau khi ông T2 mất nhưng đây là bước hoàn tất thủ tục mà Hợp đồng ngày 11/5/2017 giữa ông T2, bà M1 và ông M đã ký trước đó. Căn cứ Án lệ số 55 công nhận giao dịch trên có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông C và bà N cho rằng trên đất có tài sản của vợ chồng ông là ngôi nhà, móng nhà và đất là của hộ gia đình có phần của ông. Tuy nhiên, ông C không đưa ra được căn cứ chứng minh là tài sản của mình bỏ tiền xây dựng. Chứng cứ ông C giao nộp theo đơn kháng cáo là bản photo, bản ảnh không kèm theo tài liệu giải trình nên không có giá trị chứng minh. Trong khi bà M1 là bị đơn đồng thời cũng là người cùng ông T2 bán đất vẫn luôn khẳng định toàn bộ tài sản trên đất là của ông bà. Ông Mai Văn N2, bà Mai Thị H, bà Mai Thị H2 là con trai, con gái của ông T2, bà M1 cũng khẳng định diện tích đất mà ông T2, bà M1 bán cho ông Lê Xuân M là đất của bố mẹ các ông bà, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bố mẹ các ông bà bán đất cho ông M, tất cả các thành viên trong gia đình đều biết và không có ý kiến gì vì đó là tài sản của ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1.

UBND xã Đ xác định nguồn gốc đất: Hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có căn cứ chứng minh có liên quan đến ông C và bà N.

Tại thời điểm làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và bà M1 thì ông Mai Văn C và bà Bùi Thị N không còn hộ khẩu thường trú tại địa phương.

Tại các biên bản xác minh ngày 14/4/2023, xác minh nguồn gốc tài sản của ông T2, bà M1 bán cho ông M của thể hiện:

- Ông Đỗ Đức T4 xác định thời điểm lúc đầu có vợ chồng anh C sống ở trong gian nhà nhỏ đó, sau đó vợ chồng anh C vào N3 làm ăn, sinh sống từ đó cho đến nay. Vợ chồng anh C ở trên gian nhà nhỏ đó là tài sản của ai thì ông không biết. Trên đất chỉ trồng hoa màu và có tường rào bao quanh.

- Ông Trịnh Văn H4 cho biết nhà ông T2, bà M1 là do vợ chồng ông T2, bà M1 bỏ ra làm.

- Ông Nguyễn Sơn H5 - trưởng thôn Quan Mỹ, xã Đ, huyện Y cung cấp thông tin như sau: Trước khi bán đất cho ông M, bà M1 và ông T2 sinh sống trên thửa đất đó và trực tiếp đóng thuế cho Nhà nước.

- UBND huyện Y có ý kiến như sau: Theo hồ sơ xác minh hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 sử dụng đất có nguồn gốc từ sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1990, hồ sơ địa chính xã Đ năm 2004 thể hiện chủ sử dụng là ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1. Do vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 là đúng đối tượng, đúng chủ sử dụng đất.

Như vậy, về phía chính quyền và những người hàng xóm của ông Mai Văn T2, bà Đỗ Thị M1 và những người trong gia đình ông Mai Văn C đều không thừa nhận là tài sản của ông C. Mặt khác, theo các tài liệu thu thập trong hồ sơ thể hiện ông T2 là người làm đơn xin mua đất khi ông C chưa lấy vợ. Năm 2006, ông T2 được cấp đất khi đó ông C và bà N đã chuyển khẩu vào miền N, trong nhà chỉ có 03 nhân khẩu là ông T2, bà M1 và chị H2. Tại thời điểm cấp đất ông bà không còn hộ khẩu trong gia đình bà M1. Do đó, yêu cầu của ông C và bà N đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

2.2. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Về nguồn gốc đất là do ông T2 làm đơn xin mua đất giãn dân, ông T2 là người trực tiếp nộp tiền và là người sử dụng đất trực tiếp từ khi được Nhà nước giao đất cho đến nay. Là người trực tiếp đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước. Tại thời điểm làm

hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và bà M1 thì ông Mai Văn C và Bùi Thị N không còn hộ khẩu thường trú tại địa phương.

Theo Công văn số 2579/UBND-TNMT ngày 24/7/2023 của UBND huyện Y thể hiện: "...Theo hồ sơ xác minh hộ ông Mai Văn T2, bà Đỗ Thị M1 sử dụng đất có nguồn gốc từ sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1990, hồ sơ địa chính xã Đ năm 2004 thể hiện chủ sử dụng là ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1. Do vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 là đúng đối tượng, đúng chủ sử dụng đất...".

Như vậy cơ quan quản lý đất đai hai cấp huyện Y đã khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và bà M1 là đúng quy định.

Bản thân ông C và bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất là của mình, không cung cấp được chứng cứ chứng minh mình là người nộp tiền đất và đóng thuế cho Nhà nước. Tại thời điểm Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C và bà N không còn hộ khẩu tại địa phương. Do vậy việc ông Mai Văn C và bà Bùi Thị N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Mai Văn T2 và bà Đỗ Thị M1 là không có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người kháng cáo cũng không xuất trình được tài liệu gì đặc biệt mới để làm căn cứ xem xét đơn kháng cáo.

Như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử đồng tình với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn C và bà Bùi Thị N.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn C, bà Bùi Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn C và bà Bùi Thị N; giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

2. Về án phí: Ông Mai Văn C, bà Bùi Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2023/0006802 ngày 22/11/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

3. Các quyết định khác của bản án 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án./.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Xuân Trọng