

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 37/2023/DS-PT

Ngày: 17/5/2023

*“V/v Kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất nông nghiệp”*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng.
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: bà Phan Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 về việc Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp:

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 25/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn C, sinh năm 1962 và bà Dương Thị L, sinh năm 1962. Địa chỉ: thôn C T, xã T V, huyện K T, tỉnh H D. Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980. Địa chỉ: số 27/1A8 Vũ Hựu, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị V, sinh năm 1962. Địa chỉ: thôn C T, xã T V, huyện K T, tỉnh H D. Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Bùi Văn D, sinh năm 1976. Địa chỉ: số 15 ngách 32/47 An Dương, Yên Phụ, Tây Hồ, Hà Nội.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Cụ Vũ Thị D (Gieo), sinh năm 1934. Địa chỉ: thôn C T, xã T V, huyện K T, tỉnh H D. Người đại diện theo ủy quyền của cụ D (Gieo): Ông

Nguyễn Văn H, sinh năm 1980. Địa chỉ: số 27/1A8 Vũ Hữu, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

3.2. Anh Vũ Văn L, sinh năm 1988. Địa chỉ: thôn C T, xã T V, huyện K T, tỉnh H D.

3.3. UBND xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Ninh Văn Kh, chức vụ: Chủ tịch UBND xã.

Người kháng cáo: ông Bùi Văn D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Cụ Vũ Thị D (Gieo) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa: Có mặt bà L, ông H, ông L, bà V, ông D.

Vắng mặt cụ D (cụ D đã ủy quyền cho ông H; UBND xã Tuấn Việt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Năm 1993, gia đình bà gồm 3 khẩu là ông Vũ Văn C (chồng bà), bà (Dương Thị L) và anh Vũ Văn L (là con trai) được Nhà nước giao đất 03 tại 2 thửa, một thửa có diện tích 701 m², một thửa có diện tích 812 m²; tổng hai thửa có diện tích là 1.513 m². Diện tích đất 03 này độc lập, không liên quan đến bố mẹ chồng bà là cụ D và cụ Thọ. Cuối năm 1999, gia đình bà chuyển vào miền Nam để xây dựng kinh tế mới, gia đình bà đã nhờ mẹ chồng là cụ D quản lý, trông coi và thực hiện nghĩa vụ Nhà nước đối với toàn bộ diện tích đất 03 nêu trên. Đầu năm 2018, gia đình bà chuyển từ miền Nam về quê sinh sống, bà bảo cụ D giao lại đất 03 thì mới biết cụ D đã bán cho bà Phạm Thị V. Gia đình bà đề nghị bà V trả lại đất nhưng bà V không đồng ý. Bà xác định: Từ năm 1999 đến năm 2018, gia đình bà thỉnh thoảng về quê chơi nhưng không ai biết cụ D đã bán đất 03 của gia đình bà. Khi gia đình bà vào miền Nam thì chỉ nhờ mẹ chồng bà trông nom, quản lý, cấy cày chứ không ai ủy quyền hoặc đồng ý để cụ D bán đất. Cụ D tự ý bán đất cho bà V, thời điểm đó gia đình bà không ai có mặt tại địa phương. Bà yêu cầu bà V phải trả lại đất ruộng 03 nêu trên cho gia đình bà.

Quan điểm của bị đơn, bà Phạm Thị V và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Vào cuối tháng 8/2000, cụ Vũ Thị D cùng vợ chồng ông Vũ Văn C và bà Dương Thị L (là con trai và con dâu cụ D) đã đến gia đình bà và trình bày “Hiện nay vợ chồng anh C, chị L đang vay Ngân hàng và đã quá hạn trả nợ nhưng anh C, chị L không thể thu xếp tiền để trả nợ Ngân hàng được. Với lại, anh C, chị L có ý định vào trong miền Nam làm ăn, sinh sống nên gia đình không có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng của gia đình. Đồng thời mong muốn chuyển nhượng cho tôi hai thửa đất nông nghiệp có tổng diện tích là 1.513 m² tại thôn Cam Thượng, xã Việt Hưng, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương để anh C, chị L lấy tiền trả nợ Ngân hàng”. Bà là người làm nông nghiệp và cũng có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để

sử dụng nên đồng ý mua. Theo đó, các bên thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất nông nghiệp nêu trên với giá là 4.600.000 đồng. Thực hiện việc hai bên thỏa thuận, ngày 02/9/2000, các bên đã đến trụ sở UBND xã Việt Hưng để làm thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên. Việc chuyển nhượng này đã được lập thành văn bản, ký kết xác nhận và được UBND xã Việt Hưng chứng thực. Bà đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên là 4.600.000 đồng cho cụ D cùng vợ chồng ông C, bà L và gia đình ông C cũng đã bàn giao hai thửa ruộng nêu trên từ ngày 01/01/2001 để bà quản lý, sử dụng. Đồng thời, UBND xã Việt Hưng cũng đã điều chỉnh thông tin trên Giấy chứng nhận nêu trên cho nhau. Gia đình bà đã quản lý, sử dụng ổn định hai thửa đất này kể từ ngày 01/01/2001 cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Cụ D cùng vợ chồng ông C và anh Luân cũng không có ai có thắc mắc hay ý kiến gì, hàng năm gia đình bà đã nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước. Gần đây vợ chồng ông C và cụ D đã đến nhà bà, hỏi chuộc lại hai thửa đất trên. Bà cũng đồng ý cho vợ chồng ông C và cụ D chuộc lại với giá là 150.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông C nói đất nên không chuộc lại nữa. Sau đó, vợ chồng ông C khởi kiện, yêu cầu bà phải trả lại diện tích 1.513 m² đất 03 nêu trên; giải quyết hợp đồng sang nhượng giả mạo chữ ký của ông Vũ Văn C để trả lại đất 03 cho gia đình ông C. Quan điểm bà không đồng ý vì việc bà nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là hợp pháp.

Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Cụ Vũ Thị D xác định: Cụ là mẹ đẻ của ông Vũ Văn C. Năm 1993, nhà nước giao ruộng đất 03, cụ và chồng là Vũ Văn Th ở riêng, có hộ khẩu riêng, chồng cụ đi bộ đội không được giao đất, một mình cụ được giao 1 suất đất 03 là 1 sào (360 m²) 4 thước (24 m²/thước). Còn gia đình ông C ở riêng, có hộ khẩu riêng, khi đó gia đình ông C có 3 khẩu gồm ông C, bà Dương Thị L (vợ ông C) và anh Vũ Văn L (con trai ông C) được Nhà nước giao đất 03 là 1.513 m²; cuối năm 1999 gia đình ông C vào miền Nam xây dựng kinh tế mới. Gia đình ông C đã giao cho cụ quản lý, trông coi, thực hiện nghĩa vụ như đóng thuế với Nhà nước đối với toàn bộ diện tích đất 03 nêu trên, cụ chỉ cấy cày được 1 vụ, khi đó con cháu ra làm hộ. Đến năm 2001, do có tuổi, không cấy cày được nên cụ đã bán cho bà Phạm Thị V toàn bộ diện tích 1.513 m²; khi bán là 2 thửa: Một thửa có diện tích 701 m², một thửa có diện tích 812 m², với giá là 4.600.000 đồng. Bà V đã nhận ruộng và cấy cày, cụ đã nhận tiền và sử dụng hết số tiền đó. Khi bán cụ không bàn bạc hay thông báo gì cho gia đình ông C. Khi nhận được tiền cụ cũng không thông báo cho gia đình ông C. Mặc dù không phải đất của cụ nhưng do gia đình ông C nhờ cụ quản lý, cụ nghĩ không biết bao giờ gia đình ông C về, mà cụ lại không làm được nên cụ đã bán đi. Khi bán, cụ chỉ bán nói miệng với bà V. Cụ nói với bà V bán ruộng đến khi nào gia đình ông C về thì trả lại cho gia đình ông C, Còn giấy tờ văn bản về bán đất cụ không biết. Chữ ký viết “Vũ

Thị Gieo” tại giấy biên nhận số tiền 4.600.000 đồng là do cụ viết, bà V bảo cụ ký thì cụ ký. Chữ ký, viết người chuyển nhượng trong đơn đề nghị ngày 02/9/2000, ghi là “*deo, Vũ Văn C*” thì chữ ký *deo* giống chữ cụ, khả năng là do cụ ký, nhưng cũng không nhớ rõ; còn chữ viết *Vũ Văn C* không phải do cụ ký, viết cũng không biết ai là người ký, viết. Cụ không nhớ là có ra UBND xã không, cụ nghĩ là không ra UBND xã vì chỉ bán miệng; bà V bảo ký thì cụ cũng chỉ ký chữ *Deo*. Nay gia đình ông C từ miền Nam về và đòi lại đất nhưng bà V không trả, hai gia đình có đề nghị giải quyết tình cảm, cụ đồng ý trả lại số tiền 4.600.000 đồng để lấy lại đất nhưng bà V không nhất trí; bà V yêu cầu phải trả 15 triệu/sào, cụ không có tiền để trả nên không nhất trí. Cụ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Vũ Văn L xác định: Anh đồng ý với quan điểm của mẹ anh bà Dương Thị L về việc yêu cầu bà V phải trả lại toàn bộ ruộng đất 03 của gia đình anh.

Quan điểm của UBND xã Tuấn Việt: Vào năm 2000, ông Vũ Văn C, bà Dương Thị L và bà Phạm Thị V có thực hiện việc mua bán quyền sử dụng đất với nhau và có được lãnh đạo cùng cán bộ địa chính UBND xã Việt Hưng (nay là xã Tuấn Việt) ký xác nhận vào hợp đồng mua bán nêu trên. Đến thời điểm tháng 12/2019, UBND xã Việt Hưng cũ sáp nhập cùng xã Tuấn Hưng trở thành xã Tuấn Việt, đối với các cán bộ xã ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình ông C, bà L với bà V cũng đã nghỉ hưu. Do đó, UBND xã Tuấn Việt không nắm bắt được cụ thể việc xác nhận của UBND cũng như của cán bộ chuyên trách về việc chuyển nhượng diện tích đất 03 hiện đang tranh chấp. Do vậy, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ để giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ do Tòa án xác minh, thu thập:

- *Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2020 đối với diện tích đất đang tranh chấp, thể hiện:* Thửa đất có các cạnh: cạnh phía Đông 40,5m, phía Tây 43,4m, phía Nam 33,5m, phía Bắc 33,5m. Tổng diện tích hiện nay là 1450m², thể hiện số thửa 44 tại xứ Đồng trên, thôn C T, xã T V, huyện K T, tỉnh H D. Khi dồn ô, đổi thửa năm 2017, thửa đất ghi người nhận đất là Vũ Văn C (Vinh). Diện tích giao theo tiêu chuẩn năm 1993 là 1.513 m², sau khi trừ đi diện tích hiến làm đường nội đồng 63 m², diện tích thực tế còn lại là 1450m².

- *Tại biên bản định giá tài sản ngày 17/11/2020 thể hiện:* Tài sản định giá là 1.450m² đất 03 (đất trồng cây hàng năm, tại xứ Đồng trên thôn C T, xã T V, huyện K T, tỉnh H D). Tính giá quyền sử dụng đất là 75.000 đồng/m², tổng giá trị tài sản là 1.450 m² x 75.000 = 108.750.000 đồng. Nguyên đơn không có ý kiến gì, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông D có ý kiến: Hội đồng định giá đưa ra giá 75.000 đồng/m² là thấp, không phù hợp.

- *Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã Tuấn Việt.* Nội dung biên bản thể hiện: Nguồn gốc đất đang có tranh chấp giữa vợ chồng ông C, bà L và bà V là do Nhà nước giao cho hộ gia đình ông C, bà L theo tinh thần Nghị quyết số 03/1993. Vào thời điểm giao, diện tích đất được giao cho 03 khẩu là vợ chồng ông C, bà L và anh Vũ Thành Luân; diện tích đất được giao là 1.788 m² thuộc các thửa đất số 182/2, tờ bản đồ số 07, diện tích 812 m² thuộc xứ Đồng Phan; thửa đất 1/2, tờ bản đồ số 07, diện tích 701 m² thuộc xứ Đồng Bông và thửa đất số 1, tờ bản đồ số 5 diện tích 275 m² thuộc xứ đồng ngoài đê (đất bị cấp thiếu 48 m²). Đến năm 2001, ông C, bà L chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Phạm Thị V sử dụng với diện tích 1.513 m² thuộc hai thửa đất 182/2 và 1/2 thuộc tờ bản đồ số 7 thuộc xã Tuấn Việt. Khi hai bên chuyển nhượng cho nhau thì có lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã Việt Hưng (nay là UBND xã Tuấn Việt) nên theo UBND thì chuyển nhượng giữa hai bên là có thật, bà V đã sử dụng đất từ năm 2001 đến năm 2018 thì gia đình ông C đi làm ăn trong miền Nam về nên đã xảy ra tranh chấp và đòi lại quyền sử dụng diện tích đất trên cho đến nay. Hiện tại diện tích đất trên do đã trừ diện tích đất hiến làm đường nên chỉ còn 1402m² (do hiến 63m² làm đường và chia thiếu 48m²).

Việc chuyển nhượng diện tích đất giữa hai bên đã được lập thành văn bản viết tay và được UBND xã Việt Hưng (nay là xã Tuấn Việt) xác nhận là đúng sự thật và đúng quy định. Tuy nhiên, việc xác nhận của UBND xã Tuấn Việt vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung chuyển cho bà Phạm Thị V sử dụng là trái thẩm quyền, việc xác nhận trên theo quy định phải do cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là UBND huyện Kim Thành xác nhận. Đối với các số liệu bị chỉnh sửa trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về số thửa, số tờ bản đồ, mục đích sử dụng và một số, số liệu viết thêm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không rõ là ai chỉnh sửa và viết thêm việc chỉnh sửa, việc viết thêm trên là sai quy định. Việc hai bên xảy ra tranh chấp UBND xã đã hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả, đến nay UBND xã đề nghị các bên giữ nguyên hiện trạng và đề nghị TAND huyện Kim Thành giải quyết theo quy định của pháp luật. Diện tích 1402 m² tại biên bản giao ruộng là đúng, diện tích 1405 m² là do sai sót khi đánh máy.

- *Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 14/4/2022, ông C và bà L trình bày:* Diện tích đất tranh chấp giữa gia đình ông bà với bà V là 1.513 m², diện tích đất này khi bà V sử dụng có hiến 63 m² để làm mương máng; còn diện tích đất này khi bị chia thiếu 48 m² thì gia đình ông bà không được biết. Diện tích đất nông nghiệp nêu trên thuộc tiêu chuẩn đất 03 của vợ chồng ông bà và anh Vũ Văn L. Cuối năm 1999, gia đình ông bà vào ĐăkNông làm ăn, trong thời gian làm ăn ở đó thì vợ chồng ông bà thỉnh thoảng vẫn về quê chơi, sau đó lại vào ĐăkNông. Gia đình ông bà hoàn toàn không biết việc cụ D đã bán diện tích đất nông

nghiệp cho bà V. Đến đầu năm 2018 thì bố, mẹ đẻ ông C đã già yếu nên gia đình ông bà chuyển về quê sinh sống để tiện chăm sóc. Khi về quê sinh sống và có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp thì cụ D mới nói cho gia đình ông bà là đã bán diện tích đất nông nghiệp cho bà V. Khi này cụ D có nói là diện tích đất này đã bán cho bà V và chỉ bán cho bà V đến khi nào gia đình ông bà về thì bà V phải trả lại để cho gia đình ông bà canh tác. Số tiền cụ D bán diện tích đất nêu trên cho bà V được bao nhiêu và sử dụng vào việc gì thì vợ chồng ông bà không được biết. Vợ chồng ông bà không liên lạc với cụ D để bán ruộng, không sử dụng số tiền bán diện tích đất ruộng nêu trên. Ông C xác định chữ ký trong Đơn đề nghị bán đất không phải chữ ký của ông; vào thời điểm đó gia đình ông bà ở trong ĐăkNông nên không thể có mặt ở nhà để ký vào Giấy bán ruộng cho bà V. Vợ chồng ông bà xác định việc cụ D chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp cho bà V là bất hợp pháp nên đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp này vô hiệu và buộc bà V phải trả lại diện tích đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng hợp pháp cho gia đình ông bà. Do bà V giả mạo chữ ký của ông C trong Đơn đề nghị về việc chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp 1.513m² và đã quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên trong một thời gian dài nên vợ chồng ông cũng không đồng ý trả cho bà V số tiền 4.600.000 đồng là tiền mà bà V đã trả cho cụ D để mua trái phép diện tích đất nông nghiệp.

- Ông Trịnh Văn K, sinh năm 1962 (nguyên Phó chủ tịch UBND xã Việt Hưng, huyện Kim Thành) khai: Ông làm Phó chủ tịch UBND xã Việt Hưng (nay là xã Tuấn Việt) từ năm 1999 đến năm 2003 thì làm Chủ tịch UBND xã Việt Hưng. Ông đã cải chính tên từ Trịnh Xuân K nay là Trịnh Văn K. Vào ngày 22/9/2000, bà Phạm Thị V và cụ Vũ Thị D có cùng nhau đến UBND xã Việt Hưng để đề nghị UBND xã xác nhận cho việc mua bán đất giữa hai bên. Tại buổi làm việc hôm đó cụ D đã được con trai của mình là ông Vũ Văn C (viết thư về từ trước) để nhờ bán đất 03 có diện tích 4 sào 3 thước mang tên ông C cho bà V với giá 4.600.000 đồng. Ngày hôm đó có mặt ông và bà Ngô Thị Nghệ (là cán bộ xã được giao việc thu nợ Ngân hàng) chứng kiến việc bà V giao số tiền 4.600.000 đồng cho cụ D để mua bán đất, sau đó, cụ D và bà V đã lập thành văn bản chính là giấy biên nhận mà ông là người trực tiếp ký xác nhận cho hai bên. Lý do ông ký xác nhận vào giấy biên nhận trên vì ông không biết diện tích đất được mua bán mang tên ông C mà nghĩ rằng đất là do cụ D là người đứng tên. Do đó, ông đã ký xác nhận vào giấy biên nhận. Ngoài ra, vào thời điểm đó, quy định của pháp luật không được chặt chẽ, trình độ chuyên môn của cán bộ còn hạn chế nên khi thấy hai bên thực hiện việc mua bán với nhau tại xã thì ông đã ký xác nhận vào giấy biên nhận về việc mua bán đất có nội dung “*Chị Phạm Thị V có mua ruộng của anh Vũ Văn C do bà D là mẹ đẻ của anh C bán và bà D đã*

nhận số tiền 4.600.000 đồng của chị Vinh là đúng” và xác nhận vào trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất “Ngày 01/01/2001 chuyển cho chị Vinh H1= 701 m², H2 = 812 m², nhất trí cho ông C chuyển cho chị Vinh”.

- Ông Vũ Ngọc Tuyên - sinh năm 1952 (nguyên chủ tịch UBND xã Việt Hưng) khai: Ông nguyên là Chủ tịch UBND xã Việt Hưng (nay là xã Tuấn Việt) từ năm 1996 đến năm 2000. Vào ngày 02/9/2000, UBND xã Việt Hưng có nhận được 01 đơn đề nghị của bà Phạm Thị V và cụ D cùng ông Vũ Văn C (là người có chữ ký trong đơn) xin xác nhận nội dung mua bán đất giữa hai bên có diện tích là 1.513 m². Sau khi được cán bộ địa chính thời điểm đó là ông Phạm Văn D tư vấn, ông đã tiến hành xác nhận vào đơn đề nghị trên, việc chuyển nhượng giữa hai bên trước đó như nào thì ông không được chứng kiến trực tiếp; chữ ký trong đơn là của những ai, ông không nắm được vì lúc đó là do bên phía bà V, cụ D cùng cán bộ địa chính là ông Phạm Văn D làm việc với nhau. Việc bà D tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của con trai là Vũ Văn C ông hoàn toàn không biết vì trong đơn thấy có cả chữ ký của ông C.

- Ông Phạm Văn D, sinh năm 1954 khai: Ông nguyên là địa chính xã Việt Hưng (nay là xã Tuấn Việt), huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương từ năm 1995 đến năm 2005. Vào ngày 02/9/2000, UBND xã có nhận được đơn của bà Phạm Thị V và gia đình cụ D, ông C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.513 m². Theo đơn của hai bên thì ông có ký vào đơn cho họ vì vào thời điểm đó ông C làm ăn thua lỗ phải bỏ vào miền Nam, cụ D là mẹ anh C bị nhiều người đòi nợ nên có ra xã cùng với bà V làm thủ tục mua bán diện tích đất trên và nhờ xã xác nhận để lấy tiền trả nợ. Khi họ chuyển đơn lên xã thì cả cụ D và bà V đều có mặt, còn ông C có mặt hay không thì thời gian đã lâu ông không nhớ, những ai ký vào đơn trên ông cũng không nắm được vì trước khi đưa đơn họ đã ký tên trước rồi, việc ông ký xác nhận cho họ vì họ cùng nhau làm thủ tục mua bán trên.

- Ngày 24/5/2022, ông Vũ Văn C có đơn đề nghị gửi TAND huyện Kim Thành đề nghị Tòa án trung cầu giám định chữ ký “Vũ Văn C” trong đơn đề nghị chuyển nhượng đất ngày 02/9/2000 giữa bà Phạm Thị V và cụ Vũ Thị D không phải là chữ ký của ông. Cùng ngày, Tòa án tiến hành làm việc với ông C và bà L, thể hiện: Việc giám định chữ ký, chữ viết phải có bản gốc của tài liệu cần giám định thì cơ quan giám định mới thực hiện được việc giám định. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu bị đơn cung cấp bản gốc của Giấy đề nghị chuyển nhượng ngày 02/9/2000, tuy nhiên bị đơn từ chối không cung cấp nên không có căn cứ để thực hiện việc giám định. Ông C và bà L xác định không cung cấp được bản gốc của văn bản yêu cầu giám định, nhưng ông bà vẫn đề nghị Tòa án trung cầu giám định chữ ký “Vũ Văn C” trong đơn đề nghị chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 02/9/2000 giữa bà V và cụ D không phải

là chữ ký của ông Vũ Văn C. Chi phí giám định ông bà sẽ tự nguyện chịu theo quy định của pháp luật. Ngày 22/6/2022, Tòa án ra Quyết định trưng cầu giám định Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Hải Dương thực hiện giám định chữ viết và ký dưới phần người chuyển nhượng “*Vũ Văn C*” trong đơn đề nghị ngày 02/9/2000. So với chữ ký và chữ viết của ông Vũ Văn C tại các tài liệu gửi làm mẫu so sánh có phải là của một người viết ra hay không? Ngày 13/7/2022, Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hải Dương có văn bản số 138/PC09 thể hiện: Sau khi tiến hành nghiên cứu, Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hải Dương quyết định từ chối giám định với lý do chữ ký trên tài liệu cần giám định là chữ ký phôi.

- Ngày 16/3/2022, ông Bùi Văn D (là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị V) có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản định giá lại tài sản đối với diện tích đất 03 đang tranh chấp vì cho rằng kết quả định giá tài sản ngày 17/11/2020 là thấp so với giá thị trường tại thời điểm định giá. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022 đối với thửa đất 03 diện tích 1.513 m² đang tranh chấp tại xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương, thể hiện: Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 06 diện tích đo thực tế là 1.414 m² (phát sinh tăng 12 m² với biên bản giao nhận diện tích đất nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa ngày 07/02/2018 do sai số đo đạc). Trên diện tích đất trên không có cây trồng, hoa màu hay tài sản gì khác và cũng không có tranh chấp gì với các hộ liền kề. Ngoài tài sản trên các đương sự không yêu cầu xem xét, thẩm định tài sản gì khác. Tại biên bản định giá tài sản ngày 19/4/2022, thể hiện: Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 06, diện tích thực tế 1.414 m²; địa chỉ tại thôn C T, xã T V, huyện K T, tỉnh H D. Hội đồng định giá tài sản quyết định sẽ tiến hành lập các phiếu khảo sát giá đất để xác định giá chính xác, khi nào có kết quả sẽ thông báo cho các đương sự biết sau. Ngoài ra các đương sự không yêu cầu định giá tài sản gì khác. Tại biên bản cuộc họp của Hội đồng định giá tài sản thể hiện giá trị thửa đất 1.414 m², địa chỉ đất tại thôn C T, xã T V, huyện K T, tỉnh H D trị giá 274.944.000 đồng (194.444 đồng/m², tương đương 70.000.000 đồng/1 sào).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 25/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương đã áp dụng: Khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; các Điều 147; 157; 162; 165; 166 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 121, 122; 127; 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 2 Điều 3; khoản 3 Điều 28; Điều 73 của Luật đất đai năm 1993. Luật phí, lệ phí. [Nghị quyết số 326/2016](#) ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Điều 26 Luật thi hành án dân sự. Xử.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn C và bà Dương Thị L về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với bà Phạm Thị V.

Xác định diện tích 1.414m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 44, tờ bản đồ 06 ở thôn Cam Thượng, xã Tuấn Việt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Vũ Văn C, bà Dương Thị L và anh Vũ Văn L.

2. Tuyên bố: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với diện tích đất 1.414m² tại thửa đất số 44, tờ bản đồ 06 ở thôn C T, xã T V, huyện K T, tỉnh H D giữa cụ Vũ Thị D và bà Phạm Thị V là vô hiệu. Buộc bà Phạm Thị V phải thực hiện nghĩa vụ trả lại cho ông Vũ Văn C, bà Dương Thị L và anh Vũ Văn L diện tích 1.414m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 44, tờ bản đồ 06 ở thôn Cam Thượng, xã Tuấn Việt.

Buộc cụ Vũ Thị D có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị V số tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp nêu trên là 4.600.000 đồng.

3. Xác định diện tích 1.414m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 44, tờ bản đồ 06 ở thôn Cam Thượng, xã Tuấn Việt có trị giá 274.944.000 đồng. Buộc cụ Vũ Thị D phải bồi thường thiệt hại do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp vô hiệu cho bà Phạm Thị V số tiền 162.206.400 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Bùi Văn D kháng cáo. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ Vũ Thị Gieo kháng cáo: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa cụ Gi và bà V là đúng nhưng tính lỗi của cụ Gi 60% là chưa phù hợp, đề nghị sửa theo hướng 50% lỗi và không ai phải bồi thường cho nhau, cấp sơ thẩm buộc cụ Gi phải bồi thường cho bà V số tiền 162.206.400đ là không phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời cụ yêu cầu Tòa án phải đưa UBND xã Tuấn Việt vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bởi UBND xã có xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp hợp đồng vô hiệu thì UBND xã có trách nhiệm liên đới bồi thường.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm: Bị đơn trình bày: Ngày 02/9/2000 bị đơn và cụ Gi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Việc chuyển nhượng trên vợ chồng ông C bà L biết và đồng ý cho cụ Gi làm thủ tục chuyển nhượng. Diện tích chuyển nhượng là 1.513m² với giá 4.600.000đ. Số tiền 4.600.000đ bị đơn đã giao đủ cho cụ Gi. Cụ Gi sử dụng số tiền trên vào việc trả nợ Ngân hàng. Bà Nghê là người trực tiếp thu số tiền trên, khi thu có thiết lập giấy biên nhận với cụ Gi, giấy biên nhận có xác nhận của UBND xã Việt Hưng.

Do vậy, bị đơn không đồng ý với việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã tiến hành làm việc lấy lời khai của bà Ngô Thị Nghê: Bà Nghê xác định: Năm 2000 bà là Hội trưởng hội phụ nữ xã Tuấn Việt. Thời kỳ đó Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn và Ngân hàng chính sách xã hội có phối hợp cho các hội viên vay tiền. Việc vay tiền phải thông qua Hội phụ nữ xã. Ông C và bà L có vay nợ Ngân hàng, số tiền vay bao nhiêu bà không biết nhưng khi đến hạn thanh toán Ngân hàng cùng Hội phụ nữ vào gia đình ông C bà L đòi nhưng không gặp được ông C bà L (do ông bà đã đi miền Nam) chỉ có cụ Gi ở nhà. Cụ Gi có được sự ủy quyền bán đất nông nghiệp của vợ chồng ông C không thì bà không biết nhưng bà chỉ biết, cụ Gi đứng ra bán đất nông nghiệp cho bà V với giá 4.600.000đ. Số tiền trên cụ Gi đã giao cho bà. Khi bàn giao tiền có lập biên bản ghi rõ “Ngày 04/9/2000 tôi đã nhận của cụ Gi số tiền 4.600.000đ để trả nợ cho Ngân hàng”. Sau khi nhận tiền bà đã thanh toán hết cho Ngân hàng, cụ thể thanh toán nợ theo sổ sách là 3.500.000đ và số tiền nợ trước đó là 1.100.000đ. Toàn bộ sổ sách của Ngân hàng bà không được giữ nên bà không cung cấp được cho Tòa án. Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thu thập tài liệu tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Lai Khê. Kết quả thể hiện. Ngày 20/9/1998 ông Vũ Văn C và bà Dương Thị L có ký khế ước vay tiền. Nội dung thể hiện: Ông C bà L vay Ngân hàng với số tiền 8.000.000đ, thời hạn 36 tháng, lãi suất 1,25%/tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay trên gồm: nhà xây mái bằng 36m²; đất ở 565m²; ruộng khoán 5 sào. Khế ước trên được tất toán vào ngày 11/5/2001.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ D và bà V đã được sự đồng ý của vợ chồng ông C bà L. Sở dĩ vợ chồng ông C bà L không ký hợp đồng chuyển nhượng vì thời kỳ đó ông C bà L đang ở trong miền Nam nhưng ông bà nợ rất nhiều tiền, cụ D phải bán đất ruộng đi để trả nợ thay cho ông bà. Cụ D bán đất để thực hiện nghĩa vụ thay cho vợ chồng ông C bà L. Quá trình sử dụng đất, qua nhiều lần dồn ô đổi thửa, cụ D cũng như ông C bà L không có ý kiến gì bởi họ biết đất ruộng đã được bán cho bà, tiền đã sử dụng để trả nợ Ngân hàng thì không còn quyền sử dụng. Ngay khi về Kim Thành sinh sống vợ chồng ông C đã đến nhà bà để đặt vấn đề chuộc lại đất ruộng nhưng do không thống nhất được về giá dẫn đến tranh chấp. Điều đó thể hiện ý chí của vợ chồng ông C đã cùng cụ D bán đất cho bà nên bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của ông H là người đại diện cho cụ D xác định: Cụ D không bán đất ruộng của vợ chồng ông C cho bà V mà cụ chỉ cho thuê không thời hạn cụ thể. Hai bên thống nhất khi nào vợ chồng ông C về thì trả, số tiền 4.600.000đ cụ đã nhận và chi tiêu cá nhân hết. Nay đề nghị Tòa án xác định hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng cụ D không có lỗi trong việc giải quyết này. Trường hợp xác định lỗi thì phía UBND xã Tuấn Việt cũng có lỗi và phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cùng cụ D cho bà V. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ D.

Bà L xác định: Cụ D cho bà V thuê ruộng và lấy tiền của bà V, vợ chồng bà không biết. Vợ chồng bà vào Nam sinh sống từ năm 2000 đến năm 2018 trở về quê thì mới biết sự việc. Bà có đến gặp bà V trao đổi để bà V cho bà chuộc lại đất ruộng nhưng hai bên không thống nhất được về giá chuyển nhượng. Nay bà nhất trí với bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ D và bà V vô hiệu, bà V phải trả lại đất ruộng đối với vợ chồng bà. Bà nhất trí với cụ D xác định cụ D không có lỗi nên không phải bồi thường. Anh Luân đồng quan điểm với bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự chấp hành tương đối đúng quy định của BLTTDS. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương đề nghị HĐXX áp dụng: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của cụ D và bà V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Về án phí phúc thẩm: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn, cụ Vũ Thị D (Gieo) và Ông Bùi Văn D là người đại diện theo ủy quyền kháng cáo trong thời gian luật định, cụ D được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, ông D đã nộp án phí phúc thẩm nên được xác định kháng cáo hợp lệ. HĐXX sẽ xem xét toàn bộ nội dung kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa vắng mặt cụ D, UBND xã Tuấn Việt. Cụ D đã ủy quyền cho ông H, ông H có mặt tại phiên tòa. UBND xã Tuấn Việt có yêu cầu vắng mặt. Căn cứ Điều 296 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

Về thời hiệu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập vào ngày

02/9/2000 nhưng nguyên đơn cho rằng năm 2019 mới biết về chuyển nhượng trên, đồng thời quá trình giải quyết vụ án không ai đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu. Căn cứ Điều 184 BLTTDS, HĐXX sẽ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không áp dụng thời hiệu trong vụ án này.

[2] Về nội dung kháng cáo: HĐXX đánh giá từng nội dung kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật như sau.

2.1 Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. HĐXX xét thấy.

Về nguồn gốc thửa đất số 44 tờ bản đồ 06 tại xứ đồng Trên thuộc xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, xác nhận của UBND xã Tuấn Việt, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Kim Thành cấp cho ông C bà L vào năm 1998. HĐXX có đủ cơ sở xác định toàn bộ diện tích tại thửa đất số 44 nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Vũ Văn C, bà Dương Thị L và anh Vũ Văn L. Đối với diện tích tại thửa đất số 44. Theo sổ sách còn lưu trữ tại UBND xã thể hiện thửa đất tranh chấp có diện tích 1.513m². Tuy nhiên quá trình sử dụng đất, chính quyền địa phương mở rộng đường nên gia đình đã hiến 63m² đất làm đường. Diện tích đo đạc theo hiện trạng còn lại là 1.414m². Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 44 để giải quyết tranh chấp là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định.

Về giá trị pháp lý của giấy biên nhận được thiết lập vào ngày 02/9/2000 giữa cụ Vũ Thị Gi và bà Phạm Thị V. Giấy có xác nhận của UBND xã Việt Hưng vào ngày 22/9/2000. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự có những quan điểm khác nhau về việc đánh giá giá trị pháp lý của giấy biên nhận nên HĐXX căn cứ vào quy định của pháp luật để đánh giá từng nội dung cụ thể trong giấy biên nhận như sau.

- Về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Như phân tích tại phần trên, thửa đất số 44 tờ bản đồ 06 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C, bà L và anh Luân. Tuy nhiên năm 1999 quyền sử dụng đất đã được chuyển giao sang cho cụ Vũ Thị D. Cụ D và vợ chồng ông C xác định, hai bên chỉ chuyển quyền quản lý nhưng không chuyển quyền định đoạt. Xét lời trình bày của nguyên đơn và cụ D không phù hợp với thực tế và quá trình chuyển nhượng đất cũng như lời khai của bị đơn, người làm chứng bởi. Tại thời điểm cụ D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ đang là người quản lý toàn bộ phần diện tích đất trên thông qua hợp đồng bằng lời nói giữa vợ chồng ông C và cụ vào năm 1999. Khi cụ trao đổi nội dung muốn chuyển nhượng đất cho bà V thì bà V và người làm chứng xác định. Cụ có trình bày vợ chồng ông C viết thư cho cụ để cụ bán đất nông nghiệp trả nợ. Mặc dù, đến thời điểm này các đương sự không cung cấp được bức thư,

cụ D không thừa nhận nhưng thực tế việc bán đất nông nghiệp lấy tiền để thanh toán nợ Ngân hàng cho vợ chồng ông C bà L là có thật. Anh Luân cũng là người được chia diện tích đất ruộng trên nhưng thời điểm xác lập giao dịch anh Luân chưa thành niên. Theo quy định của Bộ luật dân sự, ông C bà L là người giám hộ cho anh nên ý chí của bố mẹ cũng được xác định là ý chí của anh. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L trình bày, khi về quê bà đã đến nhà bà V xin chuộc lại ruộng. Điều này càng khẳng định sự kiện chuyển nhượng đất năm 2000 của cụ D có được sự đồng ý từ phía gia đình nguyên đơn, trường hợp không đồng ý thì sẽ không có sự kiện đề nghị chuộc lại ruộng sau khi nguyên đơn trở về địa phương, hơn nữa cụ D sử dụng toàn bộ số tiền 4.600.000đ vào việc trả nợ thay tại Ngân hàng cho vợ chồng ông C nên khoản nợ mới được tất toán đúng hạn. Ngay sau khi nhận tiền, cụ D đã bàn giao đất và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, chính quyền địa phương đã xác nhận chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị V vào trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. HĐXX, căn cứ vào các sự kiện pháp lý nêu trên để xác định chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cụ D, không phải vợ chồng ông C bà L nhưng việc chuyển nhượng này có sự đồng ý chuyển giao quyền chuyển nhượng từ phía gia đình ông C cho cụ D nên đảm bảo về mặt chủ thể.

- Về thời hạn chuyển nhượng đất nông nghiệp. Trong hợp đồng các bên không thỏa thuận về thời hạn chuyển nhượng. Cụ D xác định: Hai bên thỏa thuận bán đến khi nào vợ chồng ông C bà L về thì sẽ trả, bị đơn không thừa nhận nội dung trên. HĐXX đánh giá. Hợp đồng không thỏa thuận về thời hạn chuyển nhượng, giá tiền các bên thỏa thuận trả tổng giá trị tài sản chuyển nhượng và thanh toán một lần, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Thời hạn chuyển nhượng đất như cụ D trình bày không phù hợp với thực tế sử dụng đất bởi nếu là chuyển nhượng không xác định thời hạn cụ thể mà chỉ khi nào vợ chồng ông C bà L trở về sẽ trả lại ruộng. Nếu thỏa thuận như vậy, có thể vợ chồng ông C sẽ trở về ngay sau đó hoặc rất nhiều năm sau, mặt khác bị đơn không thừa nhận, giấy biên nhận không thể hiện nội dung thỏa thuận này nên không có căn cứ để HĐXX chấp nhận mà xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thời hạn là mãi mãi.

- Về mục đích sử dụng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo giấy biên nhận thì số tiền cụ Gi chuyển nhượng đất là 4.600.000đ. Cụ Gi trình bày số tiền trên cụ sử dụng để chi tiêu cá nhân. Bị đơn xác định số tiền trên sử dụng để trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Lai Khê. Theo bà Nghệ người trực tiếp nhận số tiền 4.600.000đ của cụ Gi cũng xác định, bà nhận số tiền trên để thanh toán nợ của vợ chồng ông C bà L tại Ngân hàng. Tài liệu do Ngân hàng cung cấp có việc vợ chồng ông C bà L nợ Ngân hàng số tiền 8.000.000đ. Ngày 06/9/2000 có thanh toán số tiền gốc là

3.371.200đ; tiền lãi là 148.750đ. Căn cứ vào những tài liệu trên, HĐXX đánh giá việc cụ Gi bán đất 03 của vợ chồng ông C là có thật và sử dụng số tiền trên để thanh toán nợ cho Ngân hàng cũng là có thật. Thời gian bà Nghệ nhận tiền từ cụ D vào ngày 04/9/2000 và đến ngày 06/9/2000 đã thanh toán khoản tiền vay Ngân hàng. Như vậy lời trình bày của bà Nghệ, ông Ken phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án nên có giá trị pháp lý. Đến ngày 11/5/2001 khoản vay trên mới được tất toán, người thanh toán nợ không phải là vợ chồng ông C bà L mà là chị Tứ (người họ hàng của ông C bà L), số tiền tất toán còn lại chỉ là 128.800đ và tiền lãi là 13.256đ. Như vậy ông C bà L phải biết số tiền vay của ông bà đã được thanh toán tiền gốc và tiền lãi đúng hạn vào ngày 06/9/2000 nên ông bà không bị Ngân hàng đốc thúc trong việc thanh toán nợ tại các kỳ hạn tiếp theo và tất toán khoản vay đúng hạn. Do vậy, HĐXX đánh giá, việc bán đất nông nghiệp và sử dụng số tiền bán đất vào việc thanh toán nợ Ngân hàng là đúng ý chí, nguyện vọng của ông C bà L. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà V đã xuất trình giấy biên nhận và trình bày nội dung trên nhưng HĐXX sơ thẩm không tạm ngừng phiên tòa để thu thập xác minh làm rõ sự thật khách quan của vụ án mà ra bản án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đủ cơ sở vững chắc. Cấp phúc thẩm đã làm rõ những nội dung trên, đồng thời xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện giữa cụ D và bà V vào ngày 02/9/2000 là thể hiện đúng ý chí của ông C, bà L, anh Luân nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 1.414m² đất nông nghiệp tại khu đồng Trên thuộc thôn C T, xã T V, huyện K T, tỉnh H D mới đảm quyền lợi của các đương sự và sự ổn định của quá trình sử dụng đất.

- Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Hình thức không đảm bảo đúng quy định của pháp luật nhưng nội dung hợp đồng đã thể hiện đúng ý chí của các bên giao kết hợp đồng, các thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng đã thực hiện xong nên có giá trị pháp lý, hợp đồng không vô hiệu do vi phạm hình thức.

Tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập được hợp đồng thế chấp được thiết lập vào ngày 22/8/1998. Để đảm bảo cho khoản tiền vay 8.000.000đ thì ông C bà L có kê tài sản thế chấp gồm: Nhà xây dựng mái bằng, đất ở và ruộng khoán 5 sào nhưng hợp đồng thế chấp không ghi rõ số lô, số thửa đất, diện tích, kích thước và địa chỉ thửa đất thế chấp. Trong điều 6 của Hợp đồng thể hiện: Bên B (bên thế chấp) giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục sơ đồ khu đất thế chấp cho bên A. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ruộng đang tranh chấp, cụ D vẫn sử

dụng và bàn giao cho bà V khi chuyển nhượng nên không có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp trên có liên quan đến thửa đất ruộng đang tranh chấp.

2.2. Đối với nội dung kháng cáo của cụ Vũ Thị D (Gieo).

2.2.1. Cụ Gi kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm đưa UBND xã Tuấn Việt vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 25/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương đã xác định UBND xã Tuấn Việt là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do vậy, yêu cầu kháng cáo này của cụ Gi không có căn cứ được chấp nhận.

2.2.2. Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Như phân tích tại phần trên. HĐXX phúc thẩm đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ D và bà Phạm Thị V có hiệu lực pháp luật. Các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng. Bên bán và bên mua đã bàn giao tiền và nhận đất xong nên HĐXX không phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do vậy, nội dung kháng cáo này của cụ D không có căn cứ được chấp nhận.

2.2.3. Về việc đề nghị cấp phúc thẩm hủy phần xác nhận biến động đất đai vào trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Vũ Đức Chính bà bà Dương Thị L sang cho bà Phạm Thị V. Nội dung này nguyên đơn chưa đề nghị cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Do vậy, căn cứ quy định của BLTTDS về thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm thì HĐXX không xem xét giải quyết.

2.2.4. Về nội dung kháng cáo: Đề nghị cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho nguyên đơn. HĐXX đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật nên bà V có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, do vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông C bà L vào năm 1998 sẽ không còn giá trị pháp lý nên không cần thiết phải trả lại cho nguyên đơn.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/TLST-DS ngày 25/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.3]. Về chi phí tố tụng: HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng cũng được HĐXX sửa cho phù hợp với quy định của BLTTDS.

Chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng là 4.000.000đ nhưng do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền 4.000.000đ đã nộp để Tòa án sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Chi phí định giá lại tài sản tranh chấp là số tiền 3.000.000đ. Số tiền này bị đơn đã nộp. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xác định số tiền 3.000.000đ bị đơn tự nguyện chịu nên HĐXX không phải giải quyết.

Đối với số tiền 5.000.000đ tạm ứng chi phí giám định: Do việc giám định không thực hiện được nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chuyển số tiền trên sang Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành để trả lại cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V và không chấp nhận kháng cáo cụ Gi nên cụ Gi phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên cụ Gi là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[4]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1]. Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị V. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 25/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Áp dụng: Điều 13; Điều 117; Điều 130; Điều 131; Điều 132; Điều 133; Điều 173; Điều 175; Điều 176; Điều 394; Điều 395; Điều 396; Điều 400; Điều 401; Điều 404 Bộ luật dân sự năm 1995. Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn C và bà Dương Thị L về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với bà Phạm Thị V. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Văn C và bà Dương Thị L về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Vũ Thị D với bà Phạm Thị V và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Vũ Thị D và bà Phạm Thị V được thiết lập vào ngày 02/9/2000 (trên Giấy biên nhận ghi ngày 22/9/2000). Bà Phạm Thị V được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 1.414m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thôn C T, xã T V, huyện K T, tỉnh H D.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phạm Thị V có quyền đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

[2]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 25/10/2022 của cụ Vũ Thị D.

[3]. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Vũ Văn C và bà Dương Thị L phải chịu 4.000.000đ tiền chi phí tố tụng (số tiền này ông C, bà L đã nộp). Chấp nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị V về việc tự nguyện chịu 3.000.000đ tiền chi phí định giá (bà V đã nộp).

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn C và bà Dương Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 1.675.000đ tạm ứng án phí mà ông C bà L đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0004014 ngày 12/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Hoàn trả ông C bà L số tiền còn lại là 1.375.000đ.

Hoàn trả ông Vũ Văn C, bà Dương Thị L tiền tạm ứng chi phí giám định là 5.000.000đ. Số tiền trên đã được Tòa án nhân dân huyện Kim Thành chuyển cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương vào ngày 12/11/2022 theo số biên lai AA/2020/0004858.

[5]. Về án phí phúc thẩm. Cụ D được miễn án phí phúc thẩm. Hoàn trả bà Phạm Thị V phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Bùi Văn D đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0004928 ngày 22/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

[6]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không bị HĐXX sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 17 tháng 5 năm 2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Kim Thành;
- VKSND huyện Kim Thành;
- Chi cục THADS huyện Kim Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Đào