

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

Bản án số: 37/2024/DS-PT

Ngày 10/4/2024

"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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: Ông Vũ Thanh Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng và bà Quách Thị Phương Thuý.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phùng Thị Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:**
Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2024/QĐPT-DS ngày 19/02/2024 và các quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phùng Thị T, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn U, xã M, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của của nguyên đơn: Luật sư Đoàn Thế H và Luật sư Chu Quang Q – Công ty L3 và cộng sự, Đoàn luật sư thành phố H.

2. Bị đơn: Ông Đinh Trọng H1, sinh năm 1958; ĐKKHKT: Số G, đại lộ H, phường N, TP H, tỉnh Hải Dương; Chỗ ở hiện nay: Số G B, phường P, TP H, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1964; ĐKKHKT: Thôn U, xã M, huyện N, tỉnh Hải Dương; Hiện đang chấp hành án tại Trại giam H6, Chí L, Hải Dương;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T1: Bà Phùng Thị T, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn U, xã M, huyện N, tỉnh Hải Dương.

+ Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn U, xã M, huyện N, tỉnh Hải Dương.

+ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1960; ĐKHKT: Số B Đ, phường H, TP H, tỉnh Hải Dương; Ở: Số E Cầu C, phường T, TP H, tỉnh Hải Dương.

+ Chị Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1980; Địa chỉ: 5 Cầu C, phường T, TP H, tỉnh Hải Dương.

+ Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1983; Địa chỉ: F, T, Nhà 3 tầng, tập thể Nhà hát - khu V, phường M, quận C, thành phố Hà Nội.

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số nhà A, ngõ B, đường Đ, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội.

+ Bà Trần Hân H2, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số D T, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

+ Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1968; ĐKHKT: Số G, đại lộ H, phường N, TP H, tỉnh Hải Dương; Ở hiện nay: Số G B, phường P, TP H, tỉnh Hải Dương;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L1: Ông Đinh Trọng H1 (bị đơn).

+ UBND huyện N, tỉnh Hải Dương; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Ngọc L2 - Chủ tịch UBND huyện;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vương Xuân T5 - Phó chủ tịch UBND huyện.

+ UBND xã M, N, Hải Dương; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Khắc H3 – Chủ tịch UBND xã M.

+ Công ty cổ phần Đ; Địa chỉ: Số D đường N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thanh T6 – Tổng giám đốc;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Long D – Phó Tổng giám đốc;

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phùng Thị T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T2.

Tại phiên tòa có mặt bà T, anh T2, ông H, ông Q, ông H1, bà H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ

nguyên đơn bà **Phùng Thị T** cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1993 hộ gia đình bà gồm 4 nhân khẩu được Nhà nước cấp đất nông nghiệp (đất 03) gồm: Bà, chồng bà là ông **Nguyễn Văn T1** và 2 con là **Nguyễn Văn T2**, **Nguyễn Văn T7** (anh **T7** đã chết năm 2001, không có vợ con). Theo tiêu chuẩn thì mỗi nhân khẩu được giao $557m^2$, tổng diện tích hộ gia đình bà được giao là $2197m^2$ tại nhiều xứ đồng khác nhau. Năm 1999 hộ gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Năm 2002 thực hiện dồn ô đổi thửa thì hộ gia đình bà được dồn toàn bộ diện tích đất 03 về khu vực **Đ**, thuộc Đội 7, **U**, **Minh T8**, **N**, **Hải Dương**. Theo tiêu chuẩn thì diện tích sau dồn ô đổi thửa của hộ gia đình bà là $2.197m^2$ nhưng do chị gái của ông **T1** là bà **Nguyễn Thị T9** đã cho vợ chồng bà tiêu chuẩn đất của bà **T9** nên tổng diện tích gia đình bà được dồn về khu vực Đồng Đất, Đội 7, **U**, **Minh T8** là $2.447m^2$ thuộc thửa 232, 252 tờ bản đồ số 14. Đến năm 2006 thì được chuyển đổi thành ao vườn và được chính quyền cho phép đào ao. Đến đầu năm 2007 thì gia đình bà đào một cái ao diện tích khoảng 2 sào và làm vườn. Năm 2009, ông **Nguyễn Công M1** đến gặp vợ chồng bà đề nghị mua toàn bộ đất 03 của gia đình. Bà chỉ đồng ý bán khoảng $720m^2$, ông **M1** nói mua để chuyển đổi sang đất ở, sau khi chuyển đổi được ông **M1** chỉ lấy khoảng $700m^2$ đất còn lại sẽ trả cho gia đình bà và phải có diện tích rộng mới làm chuyển đổi được. Do đó bà mới đồng ý ký hợp đồng bán toàn bộ đất cho ông **M1**. Ngày 30/10/2009, vợ chồng bà và ông **M1** ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại **UBND xã M**. Ông **M1** trả cho bà 100.000.000đ và vẫn cho vợ chồng bà sử dụng đất. Trong 100 triệu đồng ông **M1** đưa thì chỉ có 70.000.000đ là để trả tiền đất, còn 30.000.000đ ông **M1** yêu cầu vợ chồng bà phải xây cho ông **M1** một ngôi nhà trông coi. Ngay sau khi hai bên giao dịch xong thì vợ chồng bà xây một nhà trông coi theo yêu cầu của ông **M1** và vẫn sử dụng, trông nom đất. Khoảng năm 2013, ông **M1** có mua thêm đất ruộng ở khu vực gần trụ sở **UBND xã M**, đề nghị vợ chồng bà trông nom toàn bộ đất cho ông **M1**, bà không làm được nên chỉ nhận trông nom khu đất ở gần trụ sở **UBND xã**, còn khu đất của nhà bà ở **Đ** đã bán cho ông **M1** thì ông **M1** thuê người khác làm. Đến khoảng năm 2014 hoặc năm 2015 thì ông **H1** sang nhà bà, đưa cho bà một bộ hồ sơ có nội dung là vợ chồng bà đã chuyển nhượng đất nông nghiệp cho ông **H1**, với giá là 110.000.000đ, bà thấy không đúng nên đã liên lạc với ông **M1** nhưng không được. Sau đó ông **M1** điện thoại cho bà nói là ông **M1** sẽ về giải quyết trả lại đất cho gia đình bà, do đó bà vẫn đợi ông **M1** về để giải quyết. Khoảng năm 2019 bà thấy có thông tin thu hồi đất làm dự án, bà liên lạc với ông **M1** không được nên làm đơn đề nghị **UBND xã** giải quyết nhưng ông **X**, ông **T10** (là chủ tịch và phó chủ tịch **UBND xã** thời kỳ đó) không nhận đơn và nói là ông **M1** không có mặt ở nhà nên không giải quyết

được. Sau đó bà biết là ông **M1** đã mất, ông **H1** là người trực tiếp sử dụng đất của mình. Do đó bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông **Đinh Trọng H1** phải trả lại cho hộ gia đình bà 2.447m² đất nông nghiệp thuộc thửa 232, 252 tờ bản đồ số 14.

Quá trình giải quyết bà bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009 giữa vợ chồng bà và ông **Nguyễn Công M1** vô hiệu. Do thửa đất số thửa 232, 252 tờ bản đồ số 14 thuộc dự án **khu đô thị M** và **UBND huyện N** đã ra Quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất đó và đã ra Quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng. Bà nhất trí với việc thu hồi và số tiền hỗ trợ, bồi thường giải phóng mặt bằng nên bà thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng, xác định thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14 là tài sản của hộ gia đình bà, xác định hộ gia đình bà được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo Quyết định của **UBND huyện N**.

*Tại biên bản lấy lời khai cùng các tài liệu khác, bị đơn ông **Đinh Trọng H1** trình bày:*

Năm 2009, ông và ông **M1** cùng mua chung đất nông nghiệp tại **xã M, N và xã Á, TP H** thoả thuận mỗi người sẽ đóng góp ½ giá trị tiền. Ngày 30/10/2009, ông **M1** và vợ chồng ông **T1**, bà **T** đã ký hợp đồng chuyển nhượng 2.447m² đất nông nghiệp thuộc thửa 232, 252 tờ bản đồ số 14, địa chỉ: **U, Minh T8, N, Hải Dương**. Hợp đồng đã được chứng thực tại **UBND xã M**. Ngày ký hợp đồng ông không có mặt, sau đó ông **M1** cầm hợp đồng về đưa cho ông và ông ký vào hợp đồng. Trước khi ký hợp đồng ông và ông **M1** nhiều lần đến gặp bà **T**, ông **T1** để giao dịch mua bán đất, giá nhận chuyển nhượng là 80.000.000đ/1 sào, chính tay ông giao tiền cho bà **T**, ông **T1**, việc mua bán là vĩnh viễn chứ không phải thoả thuận bán đến năm 2013 thì phải trả lại đất như bà **T** trình bày. Sau khi ký hợp đồng do vợ chồng bà **T** vẫn còn cá dưới ao chưa thu hoạch nên ông và ông **M1** nhất trí cho vợ chồng bà **T** tiếp tục sử dụng đất đến khi thu hoạch cá xong, khoảng 1 năm sau thì vợ chồng bà **T** giao đất cho các ông. Ngày 17/03/2012, ông **M1** chuyển nhượng lại phần đất của ông **M1** cho ông, hai ông đã lập văn bản thoả thuận đổi đất có nội dung: Miếng đất 2.447m² ở **M, N** ông **H1** sẽ đứng tên, sử dụng toàn bộ. Miếng đất ở **Á** diện tích 433m² + 468m² ông **M1** sử dụng toàn bộ. Ông **H1** đưa thêm cho ông **M1** 23.000.000đ để lấy lại toàn bộ thửa đất ở **M**. Ngoài ra ông **M1** còn viết, ký vào cuối trang 3 của bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/03/2012 nội dung “Tôi

Nguyễn Công M1 ở **B Đ** chuyển nhượng phần diện tích đất mua chung với anh **H1** và giao giấy tờ cho anh **H1** toàn quyền quản lý, sử dụng ngày 17/3/2012". Sau đó ông thuê ông **Nguyễn Văn T11** trông nom thửa đất, ông trồng cây và xây dựng toàn bộ tài sản trên đất. Đến năm 2015, ông làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đã nộp thuế thu nhập chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ nhà đất. Năm 2021, **UBND huyện N** ra Quyết định số 4972/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 Quyết định về việc thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng **khú đô thị M** và đã Quyết định, phương án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng, ông đã bàn giao đất cho chủ đầu tư. Do bà **T** có tranh chấp nên ông chưa được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **T**, không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà **Trần Hân H2** vì ông không giao dịch với bà **H2** và cũng không rõ việc ông **M1** bán đất cho bà **Trần Hân H2** như thế nào. Ông có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009 giữa ông, ông **M1** và vợ chồng ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Phùng Thị T**. Xác định ông và ông **M1** mua chung và cùng được sử dụng hai thửa đất nêu trên. Đề nghị công nhận giao dịch giữa ông và ông **M1** về việc ông **M1** nhượng lại cho ông phần đất và tài sản của ông **M1** trong thửa đất 232, 252 tờ bản đồ số 14 theo biên bản thoả thuận đổi đất lập ngày 17/3/2012. Đề nghị xác định ông là chủ sử dụng thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14, địa chỉ: **U, Minh T8, N, Hải Dương** để ông được nhận toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo như Quyết định của **UBND huyện N** và Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng.

Lời khai của những người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan:

Bà **Trần Hân H2** trình bày: Ngày 27/5/2010 bà và ông **Nguyễn Công M1** đã ký văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông **M1** chuyển nhượng cho bà 750m² đất ao, vườn tại thửa số 232, 252 tờ bản đồ số 14, địa chỉ: **U, Minh T8, N, Hải Dương**, giá chuyển nhượng là 175.000.000đ. Ngày 27/5/2010, bà trả cho ông **M1** số tiền 50.000.000đ, đến ngày 01/9/2010 bà trả hết số tiền còn lại và ông **M1** đã ký xác nhận đã nhận đủ của bà số tiền 175.000.000đ. Trước khi bà và ông **M1** ký văn bản chuyển nhượng đất, ông **M1** nói với bà nguồn gốc thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14 là do ông **M1** nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **T1** ở **M**, ông **M1** và có cho bà xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **M1**. Bà thấy giấy tờ hợp pháp nên đồng ký mua. Ngoài việc ký giấy chuyển nhượng với bà, ông **M1** còn làm đơn

xin xác nhận, nội dung đề nghị UBND xã M xác nhận nội dung: “Ông M1 có mua thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14, diện tích 2447m² của ông Thể hiện đang trồng ngô và thả cá. Số diện tích đất trên ông M1 mua chung với bà, nay ông M1 để bà đứng tên quyền sử dụng 750m² trong 2447m². Phía Bắc giáp ruộng, phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp ông H1, phía Tây giáp đất ông C và ông M1”. UBND xã M đã đóng dấu xác nhận đơn của ông M1 ngày 26/5/2010. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông M1 đã đưa bà ra nhận đất, chỉ mốc. Do điều kiện đi xa nên bà chưa sử dụng đất, thỉnh thoảng bà có ra đó xem thì thấy có người trồng rau, dưa trên đất, bà cũng không có ý kiến gì và không biết ai là trồng. Sau đó bà được biết ông H1 là người sử dụng đất và bà Phùng Thị T có đơn khởi kiện tranh chấp thửa đất đó, bà có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết buộc ông Đinh Trọng H1, bà Phùng Thị T phải trả lại cho bà 750m² đất thuộc thửa 232, 252 tờ bản đồ số 14, địa chỉ: U, Minh T8, N, Hải Dương. Quá trình giải quyết vụ án bà được biết, thửa đất nêu trên UBND huyện N đã có quyết định thu hồi để thực hiện dự án, bà nhất trí với việc thu hồi và số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng nên thay đổi yêu cầu, đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông M1, xác định bà được quyền sử dụng 750m² đất tại thửa 232, 252 tờ bản đồ số 14 và được nhận số tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng tương đương với diện tích đất của bà. Bà xác định bà không xây dựng tài sản gì trên đất. Diện tích đất bà mua của ông M1 là tài sản riêng của bà, chồng bà ông Lê Văn H4 không có liên quan gì.

Anh Nguyễn Văn T2 trình bày: Anh là con trai của ông Nguyễn Văn T1, bà Phùng Thị T, anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện và các quan điểm trình bày của bà T. Khi anh còn nhỏ bố mẹ anh là người canh tác sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình. Đến năm 2007 anh đi bộ đội, đến tháng 7/2008 anh ra quân, sau đó đi làm xa nhà chỉ thỉnh thoảng mới về nên không trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp. Đến khoảng năm 2009 thì anh có nghe bố mẹ nói chuyện về việc chuyển nhượng diện tích 2.447m² thuộc thửa 232, 252 tờ bản đồ số 14 cho ông M1 ở Hải Dương, chuyển nhượng có thời hạn đến năm 2013 (theo thời hạn giao đất của nhà nước) hết thời hạn đó ông M1 phải trả lại đất cho gia đình anh, nên anh mới đồng ý. Nay anh đề nghị Toà án giải quyết để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của hộ gia đình anh, không đề nghị Toà án giải quyết xác định phần tài sản của từng thành viên trong hộ gia đình.

Bà **Nguyễn Thị L1** trình bày: Bà là vợ của ông **Đinh Trọng H1** bà nhất trí với trình bày và quan điểm của ông **H1**.

Bà **Nguyễn Thị T3** trình bày: Bà là vợ của ông **Nguyễn Công M1**. Ông **M1** sinh năm 1958, mất ngày 22/01/2021. Bà **T3** và ông **M1** có 3 người con là: **Nguyễn Thị Thanh T4**, **Nguyễn Thị Tuyết M**, **Nguyễn Thị Ngọc A**. Bố mẹ đẻ của ông **M1** là cụ **Nguyễn Công T12** và **Dương Thị Q1**, hai cụ đã mất từ lâu, mất trước ông **M1**. Ông **M1** không có con nuôi, con ngoài giá thú. Thời gian ông **M1** còn sống có lần ông **M1** nói chuyện với bà về việc mua chung đất nông nghiệp ở xã **Á**, xã **M** với ông **Đinh Trọng H1** còn cụ thể việc mua bán, chung dụng như thế nào bà không rõ. Khoảng năm 2014, ông **M1** vào **M** làm ăn, đến cuối năm 2020 thì ông **M1** về nhà được khoảng 2 tháng thì mất. Tòa án cho bà xem bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, biên bản thỏa thuận đổi đất, giấy chuyển nhượng ao vườn của ông **M1** ký với vợ chồng bà **T**, với ông **H1** và với bà **H2**, bà xác định chữ ký chữ viết **Nguyễn Công M1** trong các văn bản đó đó đúng là chữ ký, chữ viết của ông **M1**, còn về nội dung giao dịch bà không rõ vì ông **M1** không nói chuyện với bà, tuy nhiên đến nay bà không có ý kiến gì về các giao dịch đó. Bà và các con không ai có ý kiến và yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà **T**, ông **H1**, bà **H2** gia đình bà không có liên quan gì. Do công việc bận và không có liên quan nên bà đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng.

Chị **Nguyễn Thị Thanh T4** trình bày: Nhất trí với quan điểm của bà **T3**, xác định không có liên quan và yêu cầu gì trong vụ án. Do công việc bận và không có liên quan nên chị đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng.

Chị **Nguyễn Thị Ngọc A**, chị **Nguyễn Thị Tuyết M**: Đã được thông đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố và các văn bản tố tụng nhưng từ chối làm việc, từ chối và trình bày quan điểm.

UBND huyện N trình bày: Dự án Khu đô thị mới **Bắc Cầu H** được **UBND tỉnh H** chấp thuận theo Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 01/6/2020, chủ đầu tư thực hiện dự án là Liên danh **Công ty cổ phần Đ – Công ty cổ phần Đ1**, địa điểm thực hiện dự án tại xã **M**, xã **N** và xã **A**, TP **H**, tỉnh **Hải Dương**. Thực hiện văn bản của **UBND tỉnh H**, **UBND huyện N** đã thành lập Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) để thực hiện triển khai các trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định của pháp luật. Đến nay toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án đã

hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và UBND tỉnh đã bàn giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định. Tổng diện tích thực hiện dự án trên địa bàn xã M, N là 708.972,0m², trong đó có thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14 (Thửa 246, mảnh trích đo số 02 -tờ 2) với tổng diện tích là 2.667,0m². UBND xã M đã căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các chứng từ nộp thuế, thông báo nộp lệ phí trước bạ của ông H1, tại thời điểm kiểm kê ông H1 là người sử dụng đất, xác định nguồn gốc đất, diện tích thu hồi giải phóng mặt bằng của ông H1 là 2.447m² còn lại 220m² là đất công điền do UBND xã quản lý. Diện tích 2.447m² đất của hộ ông H1 chưa được cấp GCNQSDĐ. UBND huyện đã ban hành Quyết định số 4972/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Bắc Cầu H (giai đoạn 1), theo đó thu hồi 2.447m² đất (trong đó đất trồng cây lâu năm 1.237m²; đất nuôi trồng thủy sản 1.210m²) của hộ ông H1 đồng thời ban hành Quyết định số 4975/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 về việc phê duyệt dự án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, trong đó xác định tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với ông H1 là 1.336.605.000đ cụ thể: Bồi thường về đất 189.710.000đ (trong đó đất trồng cây lâu năm là 80.000đ/1m², đất nuôi trồng thủy sản 75.000đ/m²); hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm (bằng 3 lần đơn giá bồi thường đất) = 569.130.000đ; bồi thường hỗ trợ cây cối, hoa màu 49.108.000đ; bồi thường hỗ trợ tài sản xây dựng và cải tạo đất 486.307.000đ; bồi thường vật nuôi 42.350.000đ. Toàn bộ diện tích đất tại thửa 246, mảnh trích đo bản đồ địa chính số 02 - tờ 02, UBND huyện đã thu hồi và giao cho Hội đồng Bồi thường GPMB huyện, UBND xã M quản lý theo quy định. Do bà Phùng Thị T có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất nên Hội đồng Bồi thường GPMB huyện chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông H1, Hội đồng Bồi thường GPMB huyện đã gửi số tiền bồi thường hỗ trợ vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước huyện N. Về nội dung tranh chấp của các đương sự đề nghị Toà án căn cứ theo quy định để giải quyết.

UBND xã M cung cấp và trình bày quan điểm: Năm 1993 hộ gia đình ông Nguyễn Văn T1 có 4 nhân khẩu được giao đất nông nghiệp (đất 03) gồm: ông T1, bà T, anh T2, anh T7. Theo tiêu chuẩn mỗi nhân khẩu được giao 557m² đất, tổng diện tích hộ gia đình được giao 2.187m² ở các xứ đồng. Năm 2002 thực hiện đổi ô thửa toàn bộ diện tích đất của ông T1 được dồn về khu Đ, U, Minh T8. Theo tiêu chuẩn hộ ông T1 chỉ có số diện tích 2.197m², nhưng do được bà Nguyễn Thị T9 cho tiêu chuẩn đất của bà T9 nên tổng diện tích đất của

hộ ông **T1** sau khi dồn ô đổi thửa là 2.447m² tại **kh. Đ**. Năm 2006, **kh. Đ** được quy hoạch thành khu vườn (khu chuyển đổi) nên hộ ông **T1** đã đào ao, làm vườn. Theo bản đồ, sổ mục kê 2006 thuộc thửa 232, 252 tờ bản đồ số 14, diện tích 2.447m². Ngày 30/10/2009, ông **T1**, bà **T** ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông **M1**, ông **H1**. Sau thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì gia đình bà **T** không sử dụng 2 thửa đất đó, ông **H1** là người sử dụng và thuê ông **Nguyễn Văn T11** trông nom đất. Hiện nay toàn bộ diện đất thuộc thửa 232, 252 tờ bản đồ 14 đã được thu hồi giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Phùng Thị T** với ông **Nguyễn Công M1** UBND xã **M** chứng thực ngày 30/10/2009, số chứng thực 56, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD: Về trình tự thủ tục đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Về chủ thể nhận chuyển nhượng tại trang 1 của hợp đồng ghi ông **Nguyễn Công M1** và ông **Đinh Trọng H1**, còn tại phần Bên B trang 3 của hợp đồng chỉ có ông **Nguyễn Công M1** ký tên. Thời kỳ đó thực hiện chứng thực cho các đương sự là do ông **Vương Đình N** – nguyên chủ tịch UBND xã và ông **Nguyễn Minh P** – nguyên Cán bộ địa chính UBND xã hướng dẫn các bên thực hiện. UBND xã **M** xác định việc chứng thực giao dịch nêu trên là đúng quy định. Về Đơn xin xác nhận của ông **Nguyễn Công M1** có nội dung chuyển nhượng 750m² trong 2.447m² tại thửa 232, 252 tờ bản đồ 14, **U**, **Minh T8**, **N**, **Hải Dương** cho bà **Trần Hân H2**, UBND xã **M** xác định thời kỳ đó chủ tịch ông **Vương Đình N** đã xác nhận đơn và chữ ký của ông **M1** ngày 26/5/2010 là đúng. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.447m² tại thửa 232, 252 tờ bản đồ 14, **U**, **Minh T8**, **N**, **Hải Dương** giữa bà **T**, ông **H1**, bà **H2** đề nghị Tòa án nhân dân huyện **N** căn cứ theo quy định giải quyết.

Công ty cổ phần Đ trình bày: Dự án **kh. đô thị M** – giai đoạn 1 thuộc địa phận xã **M** huyện **N** và xã **A**, TP **H** do Liên danh **Công ty cổ phần Đ** – Công ty **Công ty cổ phần Đ1** là Nhà đầu tư, **Công ty Đ** là đơn vị đại diện liên danh. Dự án đã được UBND tỉnh **H** chấp thuận và đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. UBND huyện **N** đã thành lập hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng của dự án, Công ty không trực tiếp làm việc, chi trả cho các hộ dân. Công ty có trách nhiệm chuyển tiền cho Hội đồng bồi thường GPMB khi nhận được thông báo của Hội đồng,

việc bồi thường do Hội đồng chi trả. Công ty đã được Hội đồng GPMB và UBND huyện N giao đất trong đó có 2.447m² đất thuộc thửa 232, 252 tờ bản đồ số 14 (thửa 246, mảnh trích đo số 02-tờ 2). Về tranh chấp của các đương sự trong vụ án, Công ty không tham gia vào quá trình giải phóng mặt bằng nên không rõ sự việc. Đề nghị được đảm bảo thực hiện đầy đủ đối với diện tích đất đã được UBND tỉnh giao. Quá trình giải quyết vụ án đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa.

Người làm chứng trình bày:

- Bà Nguyễn Thị T9 trình bày: Bà là chị gái của ông Nguyễn Văn T1. Năm 1993 bà được giao đất nông nghiệp tại U, Minh T8 về tiêu chuẩn được cấp, diện tích, số thửa đất đến nay bà không nhớ. Năm 2002 thực hiện dồn ô đổi thửa, vợ chồng ông T1 đề nghị được dồn đất tiêu chuẩn về khu Đ để đào ao, làm vườn. Thời kỳ đó bà có cho gia đình ông T1 khoảng gần 10 thước tương ứng khoảng 240m² đất 03 của mình để vợ chồng ông T1 dồn về khu Đ. Bà xác định diện tích đất của gia đình ông T1 thuộc thửa 232, 252 tờ bản đồ số 14 có một phần diện tích đất do được bà cho. Bà xác định đã cho hộ gia đình T thì phần đất đó thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T, bà không có ý kiến gì.

- Ông Lê Văn H4 trình bày: Ông là chồng của bà Trần Hân H2, ông nhất trí với quan điểm và các nội dung bà H2 trình bày. Ông xác định 750m² đất nông nghiệp bà H2 mua của ông M1 là tài sản riêng của bà H2, ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

- Ông Nguyễn Văn T11 trình bày: Từ năm 2012, ông H1 có nhờ ông trông nom thửa đất số 232,252 tờ bản đồ số 14 địa chỉ: U, Minh T8, N, Hải Dương. Toàn bộ các tài sản trên đất là của ông H1, ông chỉ trông nom đất và trồng hoa màu, nuôi cá sau đó thu hoạch luôn. Khi nhà nước có chủ trương thu hồi đất, ông H1 sợ khó khăn trong giải phóng mặt bằng nên yêu cầu ông không trồng cây hoa màu và nuôi cá ở đất của ông H1 nữa mà toàn bộ H1 bỏ tiền ra để làm. Do đó ông xác định toàn bộ các tài sản trên đất khi nhà nước thu hồi đất là tài sản của ông H1, ông không có tài sản gì ở đó. Từ khi ông nhận trông giữ đất cho ông H1 chưa bao giờ thấy bà T, ông T1 hay một ai khác đến đó hay đến đòi đất hay có tranh chấp gì, chỉ đến khi có việc thu hồi đất thì ông thấy mọi người nói chuyện là bà T có đơn kiện ông H1.

Ông **Nguyễn Văn P1** trình bày: Ông là cán bộ địa chính **UBND xã M** từ tháng 11/1988 đến tháng 6/2017. Khoảng tháng 10/2009 ông có hướng dẫn làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ bà **T** với ông **M1**. Khi hướng dẫn họ làm thủ tục ông **M1** có đề nghị ghi tên ông **H1** ở phần bên nhận chuyển nhượng tại trang 1 của hợp đồng. Ngày hôm đó ông **H1** không có mặt chỉ có mặt vợ chồng bà **T** và ông **M1** nên tại phần ký nhận tại trang 3 của hợp đồng chỉ có ông **M1** ký bên B còn không có chữ ký của ông **H1**. Tại phần thời hạn sử dụng (trang 2) của hợp đồng ghi năm 2013 là ghi theo thời hạn giao đất nông nghiệp là 20 năm từ năm 1993 đến năm 2013. Ông xác định ông có hướng dẫn họ làm hợp đồng chuyển nhượng còn nội dung thoả thuận của vợ chồng bà **T** với ông **M1**, thoả thuận của ông **M1** ông **H1** như thế nào ông không biết. Hôm đó hai bên cũng không giao nhận tiền tại **UBND xã**. Năm 2015, thực hiện dồn ô đổi thửa, ông **H1** có đề nghị và ông đã cung cấp cho ông **H1** sổ mục kê, tờ bản đồ của hai thửa đất. Do hai thửa đất đó đã nằm trong khu vực chuyển đổi nên giữ nguyên không phải điều chỉnh nữa. Đối với bà **Trần Hân H2** mua đất của ông **M1** như thế nào ông không rõ nhưng sau đó thì bà **H2** có đến hỏi ông, ông nói bà **H2** đến gặp ông **H1** và bà **T** mà hỏi. Do công việc bận nên ông đề nghị được vắng mặt tại phiên toà.

Ông **Nguyễn Văn N1** cung cấp: Ông giữ chức vụ Chủ tịch **UBND xã M** từ tháng 5/2004 đến tháng 10/2010. Thời gian ông giữ chức vụ Chủ tịch **xã M** ông có thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình bà **T** với ông **M1**. Toà án cho ông xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009 giữa vợ chồng bà **T** với ông **M1**. Ông xác định chữ ký chứng thực trong hợp đồng đó là chữ ký của ông. Ông chứng thực hợp đồng với vai trò đại diện cho **UBND xã M**. Giai đoạn đó **UBND xã** chưa có bộ phận một cửa nên giao cho ông **P1** cán bộ chuyên môn hướng dẫn thực hiện các giao dịch, kiểm tra hồ sơ đầy đủ đúng quy định mới chuyển cho ông ký. Cụ thể việc thoả thuận mua bán giữa gia đình bà **T** với ông **M1** như thế nào ông không rõ. Đối với Đơn xin xác nhận ghi ngày 26/5/2010 của ông **M1** có nội dung đề nghị xác nhận việc ông **M1** bán 750m² đất cho bà **H2**, ông xác nhận chữ ký xác nhận tại văn bản đó đúng là chữ ký của ông. Về nội dung thoả thuận của ông **M1** và bà **H2** như thế nào ông không rõ.

Ông **Nguyễn Đức T13** – Nguyên Chủ tịch **UBND xã M** cung cấp: Ông giữ chức vụ Chủ tịch **UBND xã M** từ năm 2011 – đến tháng 4/2019, giai đoạn ông

làm Chủ tịch UBND xã ông không giải quyết việc gì liên quan đến tranh chấp đất đai hay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà **Phùng Thị T**.

Ông **Đặng Văn XI** – Nguyên Phó chủ tịch **UBND xã M** cung cấp: Thời kỳ ông làm Phó chủ tịch **UBND xã M** có một lần (ông không nhớ rõ thời gian) bà **T** đến gặp ông hỏi về việc đòi lại đất vùng vườn đã bán cho ông **M1**, do việc đó không thuộc thẩm quyền của UBND xã nên ông có giải thích cho bà **T** và thời điểm đó ông **M1** không có ở nhà nên không tổ chức hoà giải.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện N ngày 05/6/2023 thể hiện thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14 theo hiện trạng đã được san mặt bằng nằm trong khu vực thực hiện dự án xây dựng **Khu đô thị M** nên không xác định được vị trí cụ thể, không còn tài sản gì trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28/09/2023, Tòa án nhân dân huyện N áp dụng Điều 105, 106, 113 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 117, 129, 207, 209, 218, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 147, các Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Luật phí và lệ phí; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Phùng Thị T**; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Trần Hân H2**; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **Đình Trọng H1**.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14, diện tích 2.447m², địa chỉ **U, Minh T8, N, Hải Dương** (thửa 246, mảnh trích đo bản đồ địa chính số 02 – tờ 02) ngày 30/10/2009 giữa ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Phùng Thị T** với ông **Nguyễn Công M1**, ông **Đình Trọng H1** (hợp đồng được **UBND xã M** chứng thực ngày 30/10/2009) có hiệu lực pháp luật.

- Xác định ông **Nguyễn Công M1**, ông **Đình Trọng H1** là chủ sử dụng chung theo phần thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14, mỗi người được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất = 1.223,5m².

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 750m² đất (trong đó 375m² đất trồng cây lâu năm, 375m² đất nuôi trồng thủy sản) thuộc thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14 địa chỉ **U, Minh T8, N, Hải Dương** (thửa 246, mảnh trích đo bản đồ địa chính số 02 - tờ 02) giữa ông **Nguyễn Công M1** với bà **Trần Hân H2**, theo giấy chuyển nhượng ao, vườn ngày 27/5/2010 có hiệu lực pháp luật.

- Xác định bà **Trần Hân H2** là chủ sử dụng 750m² đất (trong đó 375m² đất trồng cây lâu năm, 375m² đất nuôi trồng thủy sản) thuộc thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14.

- Công nhận giao dịch giữa ông **H1** và ông **M1** về việc ông **M1** chuyển nhượng lại cho ông **H1** phần tài sản của ông **M1** trong thửa đất 232, 252 tờ bản đồ số 14, theo biên bản thỏa thuận đổi đất lập ngày 17/3/2012, có hiệu lực đối với diện tích 473.5m², vô hiệu đối với phần diện tích 750m². Chấp nhận sự tự nguyện của ông **H1** về việc không yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **M1** gồm bà **T11**, chị **T4**, chị **M**, chị **Ngọc A** phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đối với phần giá trị của giao dịch dân sự vô hiệu.

Xác định ông **H1** và bà **L1** là chủ sử dụng diện tích 1.697m² thuộc thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14. Xác định toàn bộ tài sản xây dựng, cây trồng, vật nuôi trên đất thuộc quyền sở hữu của ông **Đình Trọng H1** và bà **Nguyễn Thị L1**

- Xác định bà **Trần Hân H2** được nhận số tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng gồm: Tiền bồi thường về đất = 58.125.000đ, tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc = 174.375.000đ. Tổng = 232.500.000đ (Hai trăm ba mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

- Ông **H1**, bà **L1** được nhận số tiền bồi thường về đất = 131.585.000đ; tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc = 394.755.000đ; tiền bồi thường hỗ trợ cây cối, hoa màu = 49.108.000đ; bồi thường hỗ trợ tài sản xây dựng và cải tạo đất = 486.307.000đ; bồi thường vật nuôi = 42.350.000đ; tổng = 1.104.105.000đ (Một tỷ một trăm linh bốn triệu một trăm linh năm nghìn đồng).

Ông **H1**, bà **L1**, bà **H2** có quyền và trách nhiệm liên hệ với **UBND huyện N**, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng **UBND huyện N** để được nhận số tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng nêu trên.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà **T**, anh **T2** kháng cáo toàn bộ bản án, anh **T2** đề nghị xác định phần tài sản của anh trong tài sản chung của hộ gia đình và được nhận tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng tương ứng với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà **T**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh **T2** giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư **Q** và **H** xác định: Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của **UBND xã M** là không chính xác, không đúng thủ tục. Bà **T** và ông **T1** đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không được sự đồng ý của anh **T2** là không chính xác. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/10/2009 có sự nhầm lẫn nên thuộc trường hợp vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **T**.

Bị đơn ông **Đình Trọng H5**, bà **Trần Hân H2** giữ nguyên các quan điểm, yêu cầu của mình, đề nghị cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bà **T**, anh **T2** giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà **T**, anh **T2**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện N. Anh **T2** kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà **T** là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà **Phùng Thị T**, anh **Nguyễn Văn T2** trong thời gian luật định, bà **T** được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Xem xét kháng cáo của bà **T**, anh **T2**:

[2.1] Theo lời khai của các đương sự, người làm chứng và xác minh tại **U** có đủ cơ sở xác định diện tích đất 2.447m² có nguồn gốc từ đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình bà **T**, ông **T1** từ năm 1993, sau đó đến năm 2002 dồn ô thửa về khu vực Đồng Đất. Năm 2006 khu vực Đồng Đất được quy hoạch thành khu chuyển đổi nên hộ bà **T** được đào ao, làm vùng vườn.

[2.2] Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T, ông T1 với ông M1, ông H5: Ngày 30/10/2009 ông T1, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng 2.447m² đất cho ông Nguyễn Công M1, ông Đinh Trọng H1, hợp đồng được UBND xã M chứng thực. Bà T trình bày bà không giao dịch, không bán đất cho ông H1 mà chỉ giao dịch với một mình ông M1. Ông H1 xác định ông và ông M1 cùng mua chung diện tích đất nói trên mỗi người ½ giá trị. Quá trình giao dịch mua bán ông có đi cùng ông H1 gặp gỡ thoả thuận với vợ chồng bà T, ngày 30/10/2009 chỉ có một mình ông M1 đi ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông P1 - nguyên cán bộ địa chính UBND xã M là người làm thủ tục chứng thực hợp đồng xác định ngày hôm đó chỉ có mặt ông M1, không có mặt ông H1 nhưng khi làm hợp đồng ông M1 yêu cầu ghi tên ông H1 vào phần người nhận chuyển nhượng tại trang 1 của hợp đồng. Bà T11 vợ của ông M1 trình bày ông M1 có nói chuyện với bà T11 là ông có mua chung đất nông nghiệp ở M với ông H1. Trên thực tế ông H1 là người quản lý, sử dụng đất. Như vậy, bà T luôn khẳng định vợ chồng bà đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, do đó không còn quyền đối với diện tích đất nói trên. Hội đồng xét xử có đủ căn cứ và cơ sở xác định ông H1 và ông M1 là người nhận chuyển nhượng. Việc bà T cho rằng chủ thể nhận chuyển nhượng đất chỉ có 1 mình ông M1 cũng không làm phát sinh quyền của bà đối với thửa đất đã bán.

[2.3] Xét về tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa 232, 252 tờ bản đồ số 14 xã M, huyện N, tỉnh Hải Dương là đất cấp cho hộ gia đình bà T gồm 04 nhân khẩu (ông T1, bà T, anh T2 và anh T7). Anh T7 chết năm 2001, không có vợ con nên xác định bà T, ông T1 được thừa kế phần tiêu chuẩn đất của anh T7. Anh T2 trình bày thời điểm năm 2009 anh đi làm xa, người trực tiếp quản lý, sử dụng đất là ông T1, bà T. Khi ông T1, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất không hỏi ý kiến anh nhưng sau đó có nói lại, anh có biết và không có ý kiến phản đối. Như vậy có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng đất của hộ gia đình bà T cho ông M1, ông H1 là có sự thống nhất của các thành viên trong hộ gia đình. Tại cấp phúc thẩm bà T, anh T2 cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông M1 không có sự đồng ý, không có văn bản ủy quyền của anh T2 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về hình thức của hợp đồng đã đảm bảo theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Về thời hạn sử

dụng đất: Tại thời điểm chuyển nhượng thời hạn sử dụng đất vẫn còn, bà T, ông T1 có quyền chuyển nhượng đất cho ông H1, ông M1. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông H1 và ông M1 đã nhận đất và sử dụng đất đúng mục đích. Bà T cho rằng hợp đồng vô hiệu vì ông H1, ông M1 không có hộ khẩu tại địa phương không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Xét thấy nội dung quy định về trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền, nhận tặng cho sử dụng đất mà bà T đưa ra được quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng thì Luật Đất đai năm 2013 chưa có hiệu lực. Mặt khác thửa đất số 232, 252 các bên giao dịch chuyển nhượng từ năm 2006 đã được quy hoạch đất chuyển đổi, gia đình bà T đã đào ao, làm vườn không phải là đất chuyên trồng lúa nước. Do đó, lý do bà T đưa ra ông M1 không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, không có hộ khẩu ở M, để yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

[2.5] Ngoài ra, anh T2 còn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xác nhận anh T2 được quyền sử dụng 549,2m² tại thửa đất số 232, 252 tờ bản đồ số 14 để anh được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng tương ứng với diện tích 549,2m², là không có căn cứ chấp nhận vì như phân tích trên xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông T1 với ông M1, ông H1 là có hiệu lực pháp luật. Nên xác định hộ gia đình bà T không còn quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M1, ông H1 thì bà T, ông T1 đã nhận số tiền đủ số tiền chuyển nhượng. Tại cấp sơ thẩm anh T2 không yêu cầu xem xét giải quyết phần quyền lợi, tài sản của anh trong tài sản chung của hộ gia đình. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để xác định phân chia phần tài sản của anh trong tài sản chung của hộ gia đình. Sau này anh T2 có quyền khởi kiện bà T, ông T1 để yêu cầu trả lại phần tài sản của mình trong tài sản chung của hộ gia đình bằng vụ án dân sự khác.

[3] Từ những phân tích trên có đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị T, ông T1 với ông M1, ông H1 được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai và quy định của Bộ luật Dân sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật. Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, anh T2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[4] Đối với các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công M1 với bà Trần Hân H2, giữa ông Nguyễn Công M1 với ông Đinh Trọng H1 các đương sự không có kháng cáo, kháng nghị. Cấp sơ thẩm đã căn cứ các tài liệu chứng cứ xem xét đánh giá tính hợp pháp của các giao dịch nêu trên và xác định phần quyền sử dụng đất của bà H2, của vợ chồng ông H1, bà L1 và xác định số tiền họ được bồi thường hỗ trợ, giải phóng mặt bằng là có căn cứ. Các đương sự không kháng cáo về các nội dung khác của Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét, đánh giá lại.

[5] Từ những phân tích trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị T, anh Nguyễn Văn T2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện N.

[6] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo bà T, anh T2 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm, anh T2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[7] 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 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị T, anh Nguyễn Văn T2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện N.

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phùng Thị T.

Anh Nguyễn Văn T2 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ với 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0004222 ngày 09/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N

3. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 10/4/2024.

Nơi nhận:

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

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

Vũ Thanh Tuấn