

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số 70/2025/DS-PT

Ngày 20/8/2025

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tự Học;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đình Lực;

Ông Ong Thân Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham
gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Nga, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 332/2025/TBTL-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của bị đơn và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1643/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Đình Ch, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 4, phường PĐP, tỉnh Thái Nguyên (trước đây là Tổ 4, phường TTh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên); vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ch: Luật sư Nguyễn Văn Th, Luật sư Hoàng Bá Ch2, Luật sư Nguyễn Thị H - Công ty luật TNHH HTh; địa chỉ: Tòa B Vinaconex 2, khu đô thị KVKL, đường NXY, phường ĐC, thành phố Hà Nội (trước đây là Tòa B Vinaconex 2, khu đô thị KVKL, đường NXY, phường

ĐaK, quận HMa, thành phố Hà Nội); luật sư Huyền vắng mặt; các luật sư Thành, Chủ có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Trần Văn A, sinh năm 1955 và bà Trần Thị Nh, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: xóm HA, xã NgL, tỉnh Ninh Bình (trước đây là xóm HA, xã NgL, huyện NgH, tỉnh Nam Định); bà Nh vắng mặt, ông A có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Trần Ngọc A2, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ 4 phường QTr, tỉnh Thái Nguyên (trước đây là tổ 4 phường QV, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên); có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân xã NgL, tỉnh Ninh Bình (kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân xã NgL, huyện NgH, tỉnh Nam Định); *Người đại diện:* Ông Lương Thanh Ch3 - Phó Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai NgH (kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện NgH, tỉnh Nam Định); *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lã Văn H2 - Giám đốc; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình).

4. Chị Trần Thuỳ Dương, sinh năm 1996; địa chỉ: Tổ 4, phường TTh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ 4, phường PĐP, tỉnh Thái Nguyên; có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Trần Thị S, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 4, phường TTh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ 4, phường PĐP, tỉnh Thái Nguyên).

Người đại diện theo uỷ quyền của chị D, bà S: Luật sư Nguyễn Văn Th, Luật sư Hoàng Bá Ch2, Luật sư Nguyễn Thị H - Công ty luật TNHH HTh; địa chỉ: Tòa B Vinaconex 2, khu đô thị KVKL, đường NXY, phường ĐC, thành phố Hà Nội (trước đây là Tòa B Vinaconex 2, khu đô thị KVKL, đường NXY, phường ĐaK, quận HMa, thành phố Hà Nội); luật sư Huyền vắng mặt; các luật sư Thành, Chủ có mặt.

6. Ông Trần Trung T; địa chỉ: thôn HA, xã NgL, tỉnh Ninh Bình (trước đây là thôn HA, xã NgL, huyện NgH, tỉnh Nam Định); có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các lời khai khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Đình Ch trình bày:**

Hộ gia đình ông là người được quyền sử dụng thửa đất số 510 tờ bản đồ số 2, diện tích 365m² (trong đó có 145m² đất ONT và 220m² đất CLN) địa chỉ tại xã NgL, huyện NgH, tỉnh Nam Định theo theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất (GCNQSDĐ) số U-957162 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện NGH cấp ngày 09/10/2002 mang tên hộ ông Trần Đình Ch. Do làm ăn ở xa nên năm 2014 vợ chồng ông có nhờ ông Trần Văn A trông nom thửa đất nêu trên. Đồng thời giao GCNQSDĐ cho ông A giữ để thuận lợi trong quá trình quản lý, hoàn toàn không có việc chuyển quyền sử dụng đất giữa hai bên. Thời gian gần đây ông A có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho người khác vì ông A đã được cấp GCNQSDĐ số CD527161 cấp ngày 18/10/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp. Ông A được cấp GCNQSDĐ thông qua việc vợ chồng ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 20-CNQSDĐ ngày 04/8/2016. Ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh đã giả mạo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tự ý thực hiện đăng ký biến động và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 510 đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2016 thể hiện giá chuyển nhượng là 147.000.000đ (Một trăm bốn mươi bảy triệu đồng) nhưng ông khẳng định vợ chồng ông không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông A, bà Nh. Nay ông Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20-CNQSDĐ ngày 04/8/2016 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD527161 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 18/10/2016.

- Tuyên buộc vợ chồng ông A, bà Nh trao trả lại thửa đất 510, tờ bản đồ số 2, địa chỉ xã NgL, huyện NGH, tỉnh Nam Định cho gia đình ông.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền khôi phục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông như ban đầu, sửa tên đệm của ông trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng là Trần Đình Ch.

**** Tại các bản tự khai, đơn trình bày và trong quá trình giải quyết, bị đơn ông Trần Văn A và đại diện theo ủy quyền của ông A là anh Trần Ngọc A2 Trình bày:***

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bố mẹ ông A để lại cho ông A nhưng ông Ch lên UBND huyện NGH để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ mang tên ông Ch. Đến ngày 05/01/2014 ông Ch làm văn bản chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông A có xác nhận của UBND xã NgL ngày 15/01/2014. Ngoài ra năm 2015 ông có cho họ Trần mượn đất sử dụng đến khi ông A cần sử dụng đất thì họ Trần phải trả lại (Biên bản họp gia đình ngày 29/4/2015).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2016 chúng tôi lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 510 tại UBND xã NgL có xác nhận của ông Phạm Đình Tr là Chủ tịch UBND xã.

Về số tiền chuyển nhượng 147.000.000 đồng vì do thời gian đã lâu nên ông không nhớ rõ có chuyển tiền cho ông Ch hay không.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất ông được Sở Tài nguyên Môi trường cấp ngày 18/10/2016. Quá trình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ ông nhờ cán bộ địa chính xã là Nguyễn Văn Q đứng ra làm hộ, còn làm như thế nào thì ông không biết.

Về nghĩa vụ làm thủ tục thuế thì ông nộp từ khi có GCNQSDĐ.

Biên động quá trình sử dụng đất, sau khi được đứng tên đất ông có lập ao trồng cây lưu niên đến năm 2022, ông và mọi người trong gia đình chặt cây, san phẳng làm vườn và sân ngõ vào từ đường như bây giờ.

Quan điểm của ông và anh A2 là đất của gia đình ông. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Ch.

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

- *Chị Trần Thuỳ Dương, bà Trần Thị S:* có cùng quan điểm như ông Trần Đình Ch.

- *Bà Trần Thị Nh:* có quan điểm như ông Trần Văn A, anh Trần Ngọc A2.

- *Ông Trần Trung T có quan điểm:* Đất của ông Trần Đình Ch đã được cấp sổ đỏ. Chúng tôi có làm các công trình trên phần đất này như sân vườn, ngõ đi để vào nhà thờ tổ tiên. Nay ông không yêu cầu về phần tài sản trên đất mà đề nghị đất của ông Ch trả về cho ông Ch;

- *Quan điểm của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định:* Văn phòng làm thủ tục chuyển nhượng giữa ông Ch và ông A do hồ sơ đầy đủ có xác nhận của địa phương. Không biết là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là giả mạo.

* Tại Biên bản làm việc ngày 04/7/2024 với UBND xã NgL, ông Vũ Thanh B là cán bộ địa chính xã cung cấp: Toàn bộ hồ sơ liên quan đến tranh chấp đất giữa ông Ch và ông A ông chưa được tiếp cận vì cán bộ địa chính trước đây là ông Nguyễn Văn Q đã chuyển công tác và chưa bàn giao lại cho ông.

* Tại Kết luận giám định số 120/KLHC ngày 17/9/2024 của Phòng kỹ thuật hình sự công A tỉnh Nam Định kết luận: Chữ “S, Trần Thị S” và chữ “Ch, Trần Đình Ch” dưới mục “Bên A” trên mẫu căn giám định là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20 đã được UBND xã NgL chứng thực ngày 04/8/2016 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Thị S và Trần Đình Ch không phải do cùng một người, ký, viết ra.

* *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Th có quan điểm:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày. Về Biên bản hội nghị anh em thoả thuận lập ngày 05/01/2014 chỉ thể hiện ý chí của nguyên đơn về việc nhờ ông A quản lý hộ vì thửa đất nằm trong khuôn viên nhà

thờ do ông Ch ở tại Thái Nguyên không thường xuyên về nhà được chứ ông Ch không có ý định chuyển nhượng hay tặng cho thửa đất trên cho ông A. Mặc khác, do thiếu hiểu biết về pháp luật, ông A chỉ đồng ý quản lý hộ khi ông Ch giao GCNQSDĐ cho ông A nên mới xảy ra việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng giả mạo. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Kết quả xem xét thẩm định: Thửa đất số 510 tờ bản đồ số 2, diện tích 365m^2 (trong đó có 145m^2 đất ONT và 220m^2 đất CLN) địa chỉ tại xã NgL, huyện NGH, tỉnh Nam Định đã được cấp GCNQSDĐ số U957162 mang tên hộ ông Trần Đình Ch.

Vị trí thửa đất: Phía Đông giáp hộ ông Trần Văn Ch4, phía Tây giáp từ đồng cụ Trần Thị Q2, phía Nam giáp đường LTh, phía Bắc giáp ruộng hai lúa. Trên đất có trồng một số cây cối.

Về công trình xây dựng trên đất gồm: nhà mái lợp tôn diện tích $61,06\text{m}^2$; sân 1 lát gạch đỏ, nền dưới đổ bê tông đá diện tích sân 1 là $45,05\text{m}^2$; sân 2 là $73,08\text{m}^2$; sân 3 là $37,2\text{m}^2$; tường rào diện tích $12,9\text{m}^2$; cổng 2 trụ diện tích $8,18\text{m}^2$;

Về kết quả định giá: Căn cứ Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 Hội đồng định giá xác định tại vị trí đất có tranh chấp, giá đất thổ cư là $5.000.000\text{đ}/\text{m}^2$; giá đất thổ canh là $55.000\text{đ}/\text{m}^2$. Như vậy tổng giá trị nhà + sân + tường rào + cổng = $161.001.456$ đồng; giá đất thổ canh = $7.200.000\text{đ}/\text{m}^2$.

Về cây trồng trên đất tranh chấp các đương sự đều thống nhất ý kiến không đề nghị xem xét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định, đã quyết định: Căn cứ các Điều 122, 123, 124, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 32, Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tổ tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20-CNQSDĐ ngày 04/8/2016 giữa vợ chồng ông Trần Đình Ch và vợ chồng ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 527161 ngày 18/10/2016 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Nam Định cấp cho hộ ông Trần Văn A.

Buộc ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh trả lại diện tích đất thửa 510 tờ bản đồ số 2, xã NgL, huyện NGH, tỉnh Nam Định diện tích 365m^2 trong đó đất ở 145m^2 đất vườn là 220m^2 cho hộ ông Trần Đình Ch.

Ông Trần Đình Ch có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai để đăng ký lại quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Trần Văn A và bà Trần Thị Nh có trách nhiệm thanh toán số tiền chi phí thẩm định, định giá là 1.968.000 đồng (Một triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng) cho ông Trần Đình Ch và bà Trần Thị S.

3. Kiến nghị UBND tỉnh Nam Định và cơ quan Điều tra công A huyện NgH xem xét xử lý các vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai, làm và sử dụng giấy tờ giả đúng quy định của pháp luật.

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

Ngày 10/10/2024, bị đơn ông Trần Văn A và bà Trần Thị Nh có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/10/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Ngọc A2 có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Đình Ch vắng mặt.

Bị đơn bà Trần Thị Nh vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: Gia đình ông Trần Văn A có nhiều anh em, quyền sử dụng đất được gia đình đồng ý và cấp GCNQSDĐ tên ông Trần Đình Ch từ năm 2016. Tòa án cấp sơ thẩm xác minh hiện tại thực trạng đất đó có nhà thờ họ Trần hiện đang nằm trên đất, ông Ch mục đích muốn tôn tạo duy trì đất đó nên giao cho ông A quản lý thực tế chứ không phải ông Ch, bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, bà Nh. Thực tế ông A muốn bán mảnh đất đó nên ông A đã làm giả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giả chữ ký của ông Ch, bà S. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh và anh Trần Ngọc A2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Văn A và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Trần Ngọc A2 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nguồn gốc đất là của gia đình ông A nên việc ông Ch chuyển lại cho gia đình ông A chứ không phải ông Ch nhờ gia đình ông A trông coi, quản lý. Gia đình ông A không có ý định bán mảnh đất đó mà muốn giữ lại đất cho anh trai về trông coi, quản lý. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông A, bà Nh, anh A2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ch.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh

Trần Ngọc A2 trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20-CNQSDĐ ngày 04/8/2016 giữa vợ chồng ông Trần Đình Ch, bà Trần Thị S với vợ chồng ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh vô hiệu; hủy GCNQSDĐ số CD527161 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Nam Định cấp cho ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh ngày 18/10/2016; đồng thời buộc ông A, bà Nh trả lại diện tích thửa đất 510 cho hộ ông Ch là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Trần Ngọc A2 kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh, do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông A, bà Nh, anh A2. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông A, bà Nh và anh A2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Ông Trần Văn A là bị đơn có địa chỉ nơi và tài sản đang tranh chấp ở tại xã NgL, huyện NgH, tỉnh Nam Định. Nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2] Bị đơn ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Phiên tòa mở lần thứ hai, các đương sự đã được triệu tập hợp lệ nguyên đơn vắng mặt đã có đại diện theo ủy quyền, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã NgL và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai NgH có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà Trần Thị S, chị Trần Thùy D vắng mặt đã có đại diện ủy quyền, ông Trần Trung T đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 2, xã NgL, huyện NgH, tỉnh Nam Định, diện tích 365m² (gồm 145m² đất ở và 220m² đất CLN) có nguồn gốc của hộ ông Trần Đình Ch đã được UBND huyện NgH cấp GCNQSDĐ số U 957162 ngày 09/10/2002 mang tên hộ ông Trần Đình Ch. Ông Trần Văn A cho rằng diện tích đất này do bố mẹ cho ông nhưng ông Ch tự ý đăng ký để cấp GCNQSDĐ, tuy nhiên ông A không xuất trình được tài liệu chứng minh.

Ngày 05/01/2014, các anh em lập văn bản thỏa thuận ông Ch giao giấy tờ quyền sử dụng đất cho ông A và ông A được quyền sử dụng đất nhưng các bên không làm thủ tục chuyển quyền theo quy định nên văn bản không có giá trị pháp lý. Hơn nữa, diện tích đất trên được cấp cho hộ gia đình ông Ch nhưng văn bản chỉ có chữ ký của ông Ch và bà S, không có chữ ký của các con ông Ch nên không bảo đảm đầy đủ ý chí của các thành viên trong hộ có quyền sử dụng chung.

Tại Biên bản họp gia đình ngày 29/4/2015 thể hiện việc ông Trần Văn A cho họ Trần mượn đất, tuy nhiên việc này cũng không có ý nghĩa chứng minh ông A có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất trên.

Ngày 18/10/2016, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Nam Định cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở đứng tên ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20-CNQSDĐ ngày 04/8/2016, có chứng thực của UBND xã NgH. Tuy nhiên, ông Ch khẳng định không chuyển nhượng đất cho ông A. Kết luận giám định số 120 ngày 17/9/2024 của Công A tỉnh Nam Định xác định chữ “S” và chữ “Ch” dưới mục Bên A trên hợp đồng chuyển nhượng không phải do bà S và ông Ch ký, viết. Bên cạnh đó, hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 147.000.000 đồng nhưng ông A không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho ông Ch. Do vậy, không có căn cứ xác định ông Ch, bà S đã chuyển nhượng đất cho ông A. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và buộc ông A, bà Nh trả lại diện tích đất cho ông Ch là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho hộ ông A: GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở số CD527161 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Nam Định cấp cho ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh ngày 18/10/2016 dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị tuyên vô hiệu. Việc cấp GCNQSDĐ trong trường hợp này là trái quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy GCNQSDĐ nêu trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

Do vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình Ch, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20-CNQSDĐ ngày 04/8/2016 giữa vợ chồng ông Trần Đình Ch, bà Trần Thị S với vợ chồng ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh vô hiệu; hủy GCNQSDĐ số CD527161 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Nam Định cấp cho ông A, bà Nh

ngày 18/10/2016; đồng thời buộc ông A, bà Nh trả lại diện tích thửa đất 510 cho hộ ông Ch là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bị đơn ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Trần Ngọc A2 kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh, do vậy Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông A, bà Nh, anh A2.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn A, bà Trần Thị Nh và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Trần Ngọc A2.

2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình).

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Văn A và bà Trần Thị Nh.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Cục THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HSVA, HCTP.

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

Ngô Tự Học

