

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 43/2024/HC-PT

Ngày 31 - 1 - 2024

*V/v kiện đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu và hủy GCNQSD đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Duy Nhiệm;

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Mai;

Ông Phạm Đình Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Mai - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 402/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2023 về việc kiện đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy GCNQSD đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14169/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị Q, sinh năm 1979;

Nơi đăng ký thường trú: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Thái Bình. Chỗ ở hiện nay: Đường số A, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty L2 (văn bản ủy quyền được công chứng ngày 27/6/2023); người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn Đ, chức vụ: Giám đốc, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn Đ, Luật sư Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H, có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Trần Thị Hà T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số nhà G, ngõ C, đường C, khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng

Son, có mặt.

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

1. Anh Trần Đức M, sinh năm 2005, vắng mặt.
2. Chị Trần Ngọc Bảo H, sinh năm 2009, vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Q, sinh năm 1979;

Cùng nơi đăng ký thường trú: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Thái Bình. Chỗ ở hiện nay: Đường số A, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh (là mẹ đẻ của anh Trần Đức M, chị Trần Ngọc Bảo H1).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Trần Đức M và chị Trần Ngọc Bảo H1: Ông Nguyễn Tấn Đ, Luật sư Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H, có mặt.

3. Anh Trần Bảo N, sinh năm 2004, vắng mặt;
4. Ông Trần Minh S, sinh năm 1966, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà G, ngõ C, đường C, khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

5. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1942, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà L, ông S, anh N: Bà Trần Thị Hà T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số nhà G, ngõ C, đường C, khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023 và ngày 12/01/2023), có mặt.

6. Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện H, tỉnh Lạng Sơn;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trang V - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (văn bản ủy quyền ngày 25/4/2023), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. UBND thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hứa Vũ Linh P - Công chức Tư pháp - Hộ tịch thị trấn Hữu Lũng (văn bản ủy quyền ngày 28/02/2023), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Công ty Đ1. Địa chỉ trụ sở: Số A, đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn N1; chức vụ: Giám đốc Điện lực H2 (văn bản ủy quyền ngày 04/5/2023), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Thành D; chức vụ: Viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H (văn bản ủy quyền ngày 13/7/2023), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị Q, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Đỗ Thị Q, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cũng như người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, trình bày:

Bà Đỗ Thị Q là vợ của ông Trần Anh M1 (anh trai của bà Trần Thị Hà T). Theo bà được biết thì cuối năm 2018, bà Trần Thị Hà T do gặp khó khăn về kinh tế nên đã chuyển nhượng cho ông Trần Anh M1 toàn bộ diện tích đất hơn 600m², gồm thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, diện tích 120m² và phần diện tích đất hơn 500m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSD) đất; đất có địa chỉ tại số G ngõ C đường C, khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn và các tài sản trên đất mà gia đình bà T đang quản lý, sử dụng với số tiền khoảng 650.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã được lập hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật, có chứng thực của UBND thị trấn H. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện nội dung về chuyển nhượng 120m² đã được cấp GCNQS đất, còn phần diện tích đất hơn 500m² và tài sản nhà trên đất do chưa được cấp GCNQSD đất và chưa có chứng nhận sở hữu nhà ở, nên không thể hiện trong hợp đồng; ngoài hợp đồng thì cũng không có văn bản giao nhận, giấy tờ chứng nhận liên quan, không có người làm chứng. Diện tích đất chuyển nhượng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSD đất số CR 026609 ngày 31/7/2019 mang tên ông Trần Anh M1.

Sau khi chuyển nhượng, do gia đình bà T không có chỗ ở nên ông M1 đã cho bà T thuê lại căn nhà để ở với giá là 20.000.000 đồng/năm, có lập văn tự ký kết. Tuy nhiên, do hợp đồng bị dính nước mưa, bị rách nát nên hiện không còn nữa. Bà T đã trả liền 02 (hai) năm là 40.000.000 đồng, ông M1 là người trực tiếp nhận tiền, còn ông M1 có viết giấy biên nhận tiền hay giấy tờ gì thể hiện việc nhận tiền hay không thì bà Q cũng không biết, cũng không có người làm chứng.

Ngày 24/01/2022, ông Trần Anh M1 chết. Quá trình làm thủ tục nhận thừa kế, mẹ chồng là bà Phạm Thị L có làm văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế. Sau đó, bà Q và 02 con là Trần Đức M, Trần Ngọc Bảo H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 03 GCNQSD đất (sở hữu chung) số DG 640404, DG 640405, DG 640406 ngày 31/5/2022.

Do bà T không trả tiền thuê nhà nên tháng 8/2022, bà Q có gọi điện cho vợ chồng bà T để lấy lại nhà, đất nhưng bà T không đồng ý trả. Sau đó bà Q và bà L đã ra Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị trấn H làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế, nội dung văn bản thể hiện: Sau khi chuyển nhượng nhà đất, tài sản sẽ được chia đều cho bốn người là bà L, bà Q, anh M và chị H1.

Bà Đỗ Thị Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc:

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Hà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S (chồng bà T) phải trả lại cho bà Q cùng các con thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, diện tích 120m² và các tài sản bao gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, 01 căn bếp, 02 đoạn tường bao, 02 trụ cổng, 02 cửa cổng, 01 sân đổ bê tông xi măng,

02 cây cau, 02 cây hoa giấy.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đề nghị hủy 05 GCNQSDĐ.

Bị đơn bà Trần Thị Hà T trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, diện tích 120m² là do vợ chồng bà Thu nhận chuyển nhượng giá 11.500.000 đồng từ năm 1997 của vợ chồng bà Nguyễn Thị N2 (hiện đã đi đâu không rõ), ông Nguyễn Minh L1 (đã chết) là công nhân Lâm Trường một mảnh đất có tổng diện tích khoảng hơn 600m², trong đó có diện tích 120m² hiện đã được cấp GCNQSD đất. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên chỉ viết giấy mua bán viết tay, giao tiền chứ không lập hợp đồng vì đất chưa có GCNQSD đất, do thời gian đã lâu nên đã làm thất lạc giấy tờ mua bán viết tay.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, đến năm 2000, vợ chồng bà T xây dựng một ngôi nhà mái bằng cấp 4 và các công trình phụ phục vụ sinh hoạt, chăn nuôi. Đất và các công trình trên đất là tài sản chung của vợ chồng, bà T và ông S quản lý, sử dụng nhưng chưa được cấp GCNQSD đất. Năm 2019, do ông Trần Anh M1 có nhiều mối quan hệ quen biết và có điều kiện kinh tế nên bà T có nhờ anh trai đứng ra giúp đỡ làm thủ tục cấp GCNQSD đất. Bà T chỉ nhờ ông M1 làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất đối với diện tích 120m² đất ở, diện tích đất vườn còn lại khoảng 500m² bà không nhờ.

Vì liên quan đến kinh phí và đề công việc được thuận lợi, do tin tưởng nhau nên bà T được hướng dẫn làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 120m² đất ở cho ông M1. Chồng bà T là ông Trần Minh S có được ký vào đơn xin xác nhận tài sản riêng của bà T nhằm để thuận tiện cho việc làm thủ tục nhanh gọn theo lời cán bộ hướng dẫn.

Bà T khẳng định khi đó, bà và ông M1 chỉ cùng nhau làm thủ tục chứ không hề có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất, không giao đất. Mục đích là để sau khi làm GCNQSD đất được chỉ đứng riêng tên của hai anh em chứ không liên quan đến tài sản của vợ chồng. Thực tế, khi bà T nhờ ông M1 làm GCNQSD đất là chỉ nhờ ông M1 làm GCNQSD đất mang tên bà T, chứ không nhờ ông M1 làm GCNQSD đất mang tên bà T rồi bà T lại chuyển nhượng cho ông M1. Hiện do ông M1 đã chết và bà T đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đối chứng được.

Chính vì nguồn gốc đất là của vợ chồng bà T đứng nhận chuyển nhượng nên bà đã được cấp GCNQSD đất số CD 058720 do UBND huyện H cấp ngày 25/4/2019 đối với thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20 rồi sau đó theo hợp đồng chuyển nhượng lại sang tên cho ông Trần Anh M1; hai anh em thống nhất khi nào bà T có tiền kinh phí làm GCNQSD đất trả cho ông M1 thì bà T sẽ nhận lại đất, vì thực tế ông M1 đã đi thoát ly khỏi địa phương, lập gia đình có vợ con và làm kinh tế, sinh sống ở trong miền nam nên không có nhu cầu sử dụng đất, còn vợ chồng bà T vẫn quản lý, sử dụng đất và xây dựng, sở hữu các tài sản trên đất.

Ngày 24/01/2022, anh trai của bà chết (do tự tử vì suy sụp tinh thần do vợ nọ nần, thất thoát kinh tế) và không để lại di chúc liên quan. Sau khi chồng chết thì bà Q mới biết có GCNQSD đất đứng tên chồng; chỉ vì hám lợi, lại đang nợ nần chồng chất, nên bà Q đã đòi gia đình bà T phải trả GCNQSD đất, trả đất. Do không có di chúc nên để làm thủ tục sang tên GCNQSD đất cho bà Q tại UBND thị trấn H phải có chữ ký của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm 3 mẹ con bà Q và bà Phạm Thị L là mẹ đẻ ông M1. Chính vì vậy mới có việc làm thủ tục nhận thừa kế tại UBND thị trấn H; lợi dụng bà Phạm Thị L tuổi già, thị lực kém, bà Q đã có hành vi lừa dối bà L nói là chỉ việc ký vào văn bản để cho các cháu (con ông M1) làm thủ tục giảm tiền học phí, nhưng thực chất là văn bản từ chối nhận quyền thừa kế di sản. Vì vậy, sau đó ngày 31/5/2022, bà Q và 02 con đã được cấp 03 GCNQSD đất đồng sở hữu chung. Các con của bà L là anh em trong gia đình của ông M1, mặc dù ở thị trấn H nhưng đều không biết việc bà Q từ miền nam ra đưa bà L đi ký văn bản từ chối quyền thừa kế, hiện bà L vẫn còn sống và khẳng định bị lừa dối.

Do quá bức xúc vì bị lợi dụng và lừa dối, bà L đã gửi đơn khiếu nại đến UBND thị trấn H yêu cầu đảm bảo quyền lợi. Dẫn đến việc, sau đó ngày 29/9/2022, các bên đã cùng nhau lập văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế là thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, diện tích 120m² thành 04 phần, gồm bà L, bà Q, cháu M, cháu H1.

Tuy nhiên, bà Q đã không thực hiện theo đúng văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế mà lật lại, yêu cầu vợ chồng bà T phá nhà để trả lại đất cho bà Q. Bà T đến UBND thị trấn H rút hồ sơ để kiểm tra mới biết thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20 bị cấp trên chính phần tài sản do vợ chồng bà T, ông S xây dựng từ năm 2000. Do đó, bà T không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Quỳnh .

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà T có đơn phản tố, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 30/5/2019 giữa bà T và ông M1 do hợp đồng này không đúng bản chất, có các sai phạm, xâm phạm quyền lợi của bà và ông S, bà L; yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 026609, số DG 640404, DG 640405, DG 640406.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 30/5/2019 vô hiệu do giả tạo, ký kết nhưng không thực hiện hợp đồng và đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu - để đảm bảo quyền lợi cho ông M1 đã chết, có những người thừa kế là bà Q, hai cháu và bà L; bà T tự nguyện trả lại giá trị của thửa đất theo giá thị trường do Hội đồng định giá ngày 07/3/2023 của Tòa án xác định 4.000.000 đồng/m² x 120m² = 480.000.000 đồng.

2. Hủy 05 GCNQSD đất liên quan, gồm của bà Q, của ông M1 và của 03 mẹ con bà Q. Công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng bà T, ông S.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Đức M, chị Trần Ngọc Bảo H1 (là các con của bà Đỗ Thị Q) trình bày: Nhất trí với ý kiến của bà Đỗ Thị Quỳnh .

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Minh S, anh Trần Bảo N, bà Phạm Thị L (là chồng, con và mẹ đẻ của bà T) trình bày: Nhất trí với ý kiến của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện H trình bày:

Việc UBND thị trấn Hữu Lũng chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Hà T và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Anh M1 đã đảm bảo theo quy định của pháp luật. Sau khi ông Trần Anh M1 chết, UBND thị trấn H đã làm thủ tục thừa kế cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông M1. Tại các văn bản chứng thực của UBND thị trấn H đối với các đối tượng hưởng thừa kế và nhận thừa kế đều thể hiện những người này đều minh mẫn, tự nguyện, nhận thức và làm chủ được hành vi từ chối nhận di sản thừa kế hoặc nhận di sản thừa kế của ông Trần Anh M1. Trên cơ sở văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế của bà Phạm Thị L, nhận tài sản thừa kế của bà Đỗ Thị Q, anh Trần Đức M và chị Trần Ngọc Bảo H1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp GCNQSDĐ (sử dụng chung) cho 03 mẹ con bà Q, anh M và chị H1 tại các GCNQSDĐ số DG 640404, DG 640405, DG 640406, cấp ngày 31/5/2022. Việc cấp GCNQSDĐ cho bà Q, anh M, chị H1 là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Việc bà Trần Thị Hà T đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2019 giữa bà Trần Thị Hà T với ông Trần Anh M1 (đã được UBND thị trấn H chứng thực); tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 026609, DG 640404, DG 640405, DG 640406 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

UBND thị trấn H trình bày:

Khi nhận được yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Hà T và ông Trần Anh M1, UBND thị trấn H đã đề nghị các bên xuất trình giấy tờ liên quan và hai bên đã xuất trình các giấy tờ bản gốc. Nhận thấy, các giấy tờ đã đầy đủ tính pháp lý, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm chứng thực, các bên có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trước và tại thời điểm chứng thực hợp đồng, UBND thị trấn H không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn của cá nhân, tổ chức nào đối với quyền sử dụng đất nêu trong hợp đồng. Do vậy, việc UBND thị trấn H chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hà T và ông Trần Anh M1 là đúng với quy định của pháp luật về chứng thực.

UBND thị trấn H đã cung cấp cho Tòa án toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Phạm Thị L. Tại Công văn số 89/UBND ngày 27/7/2022, UBND thị trấn H khẳng định việc chứng thực văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế của bà Phạm Thị L là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy

định.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày:

Hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Trần Anh M1 (do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị Hà T) và hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà Đỗ Thị Q, anh Trần Đức M, chị Trần Ngọc Bảo H1 (do nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ ông Trần Anh M1) đã đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T1 quy định về hồ sơ địa chính (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T1, đối với hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Anh M1; được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T1, đối với hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Đỗ Thị Q, anh Trần Đức M, chị Trần Ngọc Bảo H1). Thời điểm thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho ông Trần Anh M1 và thời điểm thực hiện thủ tục nhận thừa kế, cấp Giấy chứng nhận cho bà Đỗ Thị Q cùng sử dụng đất với anh Trần Đức M, chị Trần Ngọc Bảo H1, Sở T không nhận được đơn, thư phản ánh kiến nghị về tranh chấp đất đai đối với thửa đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSD đất số CR 026609 ngày 31/7/2019 cho ông Trần Anh M1 và cấp 03 GCNQSD đất số DG 640404, DG 640405, DG 640406 ngày 31/5/2022 cho bà Đỗ Thị Q, anh Trần Đức M, chị Trần Ngọc Bảo H1, cùng sử dụng đất chung đối với thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, diện tích 120m² là đúng đối tượng, đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 37, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Đối với nhà ở và công trình trên đất của ông Trần Minh S và bà Trần Thị Hà T chưa được chứng nhận quyền sở hữu.

Việc bà Trần Thị Hà T yêu cầu hủy GCNQSD đất số CR 026609 do Sở T cấp ngày 31/7/2019 cho ông Trần Anh M1 và yêu cầu hủy 03 GCNQSD đất số DG 640404, DG 640405, DG 640406 do Sở T cấp ngày 31/5/2022 cho bà Đỗ Thị Q, anh Trần Đức M, chị Trần Ngọc Bảo H1 là không có cơ sở.

Công ty Đ1 trình bày:

Điện lực Lạng Sơn xác định cột điện hạ thế số 3.6/1.4 nằm trong tường rào thửa đất số 681 là tài sản của Công ty Đ1, do Điện lực Hữu Lũng quản lý, vận hành. Thời điểm xây dựng cột điện vào năm 1992, vị trí đặt cột điện thời điểm đó thuộc đất của Trạm xá Lâm trường bộ (nay là Công ty TNHH Một thành viên L3), là đất công, chưa xây tường rào, khi xây dựng không có đền bù. Công ty Đ1 đề nghị Tòa án bảo vệ quyền, tài sản, lợi ích hợp pháp của Công ty đối với vị trí cột điện trên (bao gồm cả diện tích móng cột là 1m², các thiết bị cột điện).

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, 3 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 37; khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 41, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 26, 95, 98, 99, 100, điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Các Điều 117, 122, 123, 124, Điều 131, 132, 164, 166, 169, 401, 407, 408, 472, 501, 502; các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 1, 3, 5 Điều 26; khoản 2 Điều 27 của 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. Giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Q về việc buộc bị đơn bà Trần Thị Hà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S phải trả lại tài sản là thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, diện tích 120m² và tài sản trên đất gồm 01 Ngôi nhà cấp 4, 01 Nhà bếp, 02 đoạn Tường bao, 02 Trụ cổng, 02 Cửa cổng, 01 Sân đỗ bê tông xi măng, 02 cây Cau, 02 cây Hoa giấy; đất nhà có địa chỉ tại khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn vì không có căn cứ pháp lý và thực tế.

2. Giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn và giải quyết hậu quả tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

2.1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Hà T, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 30/5/2019 giữa bà Trần Thị Hà T và ông Trần Anh M1 vô hiệu.

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Hà T về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Bà Trần Thị Hà T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đỗ Thị Q, anh Trần Đức M, chị Trần Ngọc Bảo H1, bà Phạm Thị L giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, diện tích 120m², với tổng số tiền 480.000.000đ (bốn trăm tám mươi triệu đồng), tương ứng mỗi người được hưởng ¼ số tiền là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng)

3. Giải quyết đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan.

Hủy toàn bộ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm:

3.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 058720, sổ vào sổ cấp GCN: CS-02616, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/4/2019 đối với diện tích 120m² thuộc thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20 - Bản đồ địa chính thị trấn H, mang tên bà Trần Thị Hà T; đất có địa chỉ tại khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

3.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 026609, sổ vào sổ cấp GCN: CS-02679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/7/2019 đối với diện tích 120m² thuộc thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20 - Bản đồ địa chính thị

trần H, mang tên ông Trần Anh M1; đất có địa chỉ tại khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

3.3. Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 640404, số vào sổ cấp GCN: CS-03315 mang tên bà Đỗ Thị Q; số DG 640405, số vào sổ cấp GCN: CS-03316 mang tên ông Trần Đức M; số DG 640406, số vào sổ cấp GCN: CS-03317 mang tên bà Trần Ngọc Bảo H1, đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/5/2022 cùng đối với diện tích 120m² thuộc thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20 - Bản đồ địa chính thị trấn H; đất có địa chỉ tại khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

4. Quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 120m² thuộc thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20 và sở hữu tài sản trên đất.

4.1. Hộ gia đình bà Trần Thị Hà T, ông Trần Minh S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 119m², ký hiệu loại đất ODT, thuộc một phần thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20 - Bản đồ địa chính thị trấn H (ký hiệu trên phụ lục mảnh trích đo là thửa tạm số 681.1; có vị trí đỉnh thửa: A1-A8-A7-A6-A5-A4-A3-N1-N2-N3-N4-A2) và sở hữu các tài sản trong phạm vi diện tích đất 119m² đất (gồm 01 ngôi nhà cấp IV, 01 căn bếp, 02 đoạn tường rào bao quanh, 02 trụ cổng, 02 cánh cửa cổng, 01 sân đổ bê tông xi măng, 02 cây cau, 02 cây Hoa giấy); thửa đất có địa chỉ tại khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành, người được giao quyền quản lý, sử dụng đất có quyền, nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký, kê khai, chỉnh lý biên động, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4.2. Diện tích đất 01m², ký hiệu loại đất ODT, thuộc một phần thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20 - Bản đồ địa chính thị trấn H (ký hiệu trên phụ lục mảnh trích đo là thửa tạm số 681.2; có vị trí đỉnh thửa: N1-N2-N3-N4) thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn theo quy định pháp luật.

Tài sản trên đất có chôn 01 (một) cây cột điện thuộc quyền sở hữu của Công ty Đ1.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2023 nguyên đơn là Đỗ Thị Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Q giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự trình bày:

- Người đại diện cho nguyên đơn có kháng cáo trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Bởi vì, bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và về nội dung, cụ thể: Vi phạm về

thu thập chứng cứ, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy 04 GCNQSD đất, nên thẩm quyền giải quyết phải là của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Mặc dù sau khi bà T có yêu cầu phản tố Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng chuyển vụ án cho Tòa án tỉnh, nhưng Tòa án tỉnh vẫn dùng một số tài liệu do Tòa án huyện thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án là không đúng; giải quyết vụ án vượt quá yêu cầu phản tố của bà T; bản án sơ thẩm nhận định việc cấp GCNQSD đất cho bà T không đúng là thiếu căn cứ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo do ông M1 không có hộ khẩu ở tại địa phương có đất là không đúng; Tòa án không xác minh quá trình cấp GCNQSD đất cho bà T xem có đúng hay không; tại biên bản thỏa thuận ngày 22/9/2022 thì bà T thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho ông M1, đây là tình tiết không phải chứng minh. Thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chồng bà Q do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Trần Thị Hà T (là em gái của chồng bà), đã được cấp GCNQSD đất. Ngày 24/01/2022 chồng bà là ông Trần Anh M1 chết, nên ngày 25/4/2022 bà cùng các con là Trần Đức M, Trần Ngọc Bảo H1 đã làm thủ tục để khai nhận di sản thừa kế; đến ngày 31/5/2022 bà và các con bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSD đất và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xử đã bác yêu cầu khởi kiện của bà và tuyên hủy các GCNQSD đất là không thỏa đáng, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của mẹ con bà. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm cân nhắc quyết định.

- Bị đơn là bà Trần Thị Hà T trình bày: Chị Q hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng như thế nào, không tham gia vào việc này; chỉ có ông M1 là người đứng ra làm bìa đỏ; khi thấy bìa đỏ đứng tên ông M1 thì chị Q mới khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Trần Thị Hà T là có căn cứ, đúng pháp luật; tại cấp phúc thẩm không có tình tiết gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Quỳnh .

Vì vậy, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Q, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

** Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền: Bà Đỗ Thị Q khởi kiện đòi nhà cho thuê, nhưng quá trình giải quyết vụ án bà đã thay đổi yêu cầu khởi kiện là đòi tài sản đối với quyền sử dụng diện tích 120m² và các tài sản trên đất; đây là vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự, nên Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đã thụ lý giải quyết là có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trần Thị Hà T có yêu cầu phản tố, trong đó có nội dung yêu cầu hủy các GCNQSD đất mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho bà T, bà Q và các con; đây là quyết định hành chính cá biệt của cơ quan hành chính Nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai nên thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án cấp tỉnh. Vì vậy, mặc dù Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng đã thụ lý vụ án nhưng sau đó chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn để thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn, bị đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đúng quy định pháp luật; quá trình giải quyết vụ án một số đương sự vắng mặt, nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, hoặc đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định tại Điều 227; Điều 228; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Về nội dung:*

[3] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị Q thấy:

[3.1] Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai cũng như theo các đương sự thì thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, địa chỉ tại số G, ngõ C, đường C, khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Ngày 28/11/2018 bà Trần Thị Hà T có đơn xin giao đất và cấp GCNQSD đất, cùng ngày ông Trần Minh S (là chồng bà T) có đơn đề nghị xác nhận thửa đất này là tài sản riêng của bà T, đơn có xác nhận của UBND thị trấn H; căn cứ hồ sơ xin cấp đất, ngày 25/4/2019 UBND huyện H đã có Quyết định số 1934/QĐ-UBND về việc giao đất cho bà Trần Thị Hà T để sử dụng vào mục đích ở đô thị, diện tích được giao và cấp GCNQSD đất là 120m², đồng thời cùng ngày 25/4/2019 UBND huyện H đã cấp GCNQSD đất số CĐ 058720 cho bà Trần Thị Hà T. Như vậy, căn cứ hồ sơ quản lý đất đai thì tại thời điểm này thửa đất số 681, tờ bản đồ 20 có diện tích 120m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị Hà T. Tuy nhiên, theo các đương sự thì nguồn gốc thửa đất này do vợ chồng bà Trần Thị Hà T và ông Trần Minh S sử dụng làm nhà từ năm 2000 và sử dụng đến nay, trên đất có tài sản nhà ở và các công trình phụ trợ khác của vợ chồng. Ngày 30/5/2019 bà Trần Thị Hà T lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông Trần Anh M1; hợp đồng được UBND thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn chứng thực. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T chỉ chuyển nhượng cho ông M1 quyền sử dụng diện tích 120m² đất, hợp đồng không thể hiện giá trị của hợp đồng mà chỉ ghi theo sự

thỏa thuận của hai bên, không thể hiện việc đã thanh toán tiền hay chưa; ngoài hợp đồng chuyển nhượng các đương sự cũng xuất trình được chứng cứ gì chứng minh giá trị của hợp đồng và việc thanh toán giá trị hợp đồng; phía nguyên đơn là bà Q cũng không xác định được giá trị của hợp đồng là bao nhiêu, thanh toán bao nhiêu mà bà chỉ ước lượng khoảng 650.000.000 đồng. Thực tế giá trị thửa đất tại thời điểm tranh chấp theo Hội đồng định giá tài sản, giá thị trường mới được 480.000.000 đồng (4 triệu đồng/m²). Trong khi theo Quyết định số 1834/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của UBND huyện H về việc giao đất cho bà Trần Thị Hà T thì giá đất là 1.056.000đ/m². Mặt khác, tại tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất không có thông tin về nhà trên đất, chỉ thể hiện giá trị đất thực tế chuyển giao là 80.000.000 đồng là không có cơ sở, không phù hợp với thực tế. Hơn nữa, các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất đã có tài sản là nhà và các công trình phụ của vợ chồng ông S, bà T và cột điện của Công ty Đ1 nhưng hợp đồng không xác định là ngoài chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì các tài sản gắn với quyền sử dụng đất được xử lý thế nào. Đặc biệt quyền sử dụng đất được xác định là tài sản riêng của bà T, nhưng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất lại là của vợ chồng ông S, bà T, nhưng khi chuyển nhượng không có ý kiến của ông S, không có ý kiến của Công ty Đ1. Như vậy, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tuy đã tuân thủ về mặt hình thức, nhưng về nội dung chưa đảm bảo, có dấu hiệu giả tạo; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới diễn ra về mặt hình thức, nhưng trên thực tế chưa được thực hiện vì chưa bàn giao đất mà bên chuyển nhượng vẫn sử dụng đất và tài sản trên đất ổn định; bên nhận chuyển nhượng chưa chứng minh được việc giao nhận tiền. Phía nguyên đơn cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng, phía bị đơn thuê lại nhà để sử dụng, nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc bị đơn thuê nhà. Từ phân tích trên thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hà T với ông Trần Anh M1 không thực hiện được, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Q là có căn cứ.

[3.2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Trần Thị Hà T, thấy: Như đã phân tích trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hà T với ông Trần Anh M1 có vi phạm về nội dung, không thực hiện được, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn để tuyên vô hiệu đối với hợp đồng là có căn cứ. Từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp GCNQSD đất đã cho ông Trần Anh M1 là không đúng quy định, vì ông M1 chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này. Từ đó, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lại căn cứ vào GCNQSD đất của ông M1 và các thủ tục xác định di sản thừa kế, phân chia di sản thừa kế để cấp GCNQSD đất cho bà Đỗ Thị Q, anh Trần Đức M và chị Trần Ngọc Bảo H1 là trái quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy các GCNQSD đất nêu trên là có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Trần Thị Hà T chỉ có phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy các GCNQSD Đất đã cấp đối với thửa đất nêu trên, cũng như Công ty Đ1,

UBND huyện H không có yêu cầu độc lập; không có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, việc giao đất, công nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý Nhà nước, không thuộc thẩm quyền của Tòa án, hiện tại vợ chồng bà T đang trực tiếp quản lý, sử dụng đối với thửa đất này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại quyết định công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên cho bà T là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, nội dung này tại cấp phúc thẩm khắc phục được, nên không cần thiết hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, nhưng cần sửa lại cách tuyên cho đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Đối với yêu cầu của bà Trần Thị Hà T về việc hủy GCNQSD đất mà UBND huyện H đã cấp cho bà, thấy: Về nguồn gốc đất; theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thể hiện ngày 28/11/2018, bà Trần Thị Hà T có đơn xin giao đất, cùng ngày có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ thể hiện nguồn gốc “*Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, lời trình bày của bà T, ông S lại khẳng định thửa đất là do vợ chồng “*nhận chuyển nhượng*” với chủ cũ là công nhân lâm trường. Trong khi đó, cùng ngày 28/11/2018, ông Trần Minh S có đơn đề nghị xác nhận tài sản riêng, thể hiện thửa đất là của “*bà Phạm Thị Lâm t cho riêng con gái là bà T*”, đơn được UBND thị trấn H chứng thực. Còn theo Quyết định số 1834/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của UBND huyện H về việc giao đất cho bà Trần Thị Hà T để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (khu Đ cũ) thì nguồn gốc “*Thửa đất trước đây của Lâm trường Hữu Lũng, sau đó UBND tỉnh L thu hồi, giao cho UBND huyện H để quy hoạch khu dân cư và sử dụng vào mục đích công cộng*” theo Quyết định số 1763/QĐ-UB ngày 18/9/2003; hình thức “*Giao đất có thu tiền sử dụng không thông qua đấu giá*”. Về trình tự thủ tục không có đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất; biên bản giao đất tại thực địa, theo quy định tại Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T1. Hơn nữa, tại thời điểm cấp GCNQSD đất thì trên đất đã có tài sản là nhà ở và công trình phụ, nhưng cơ quan chuyên môn đã không thẩm định, xem xét thực địa để cấp quyền sở hữu về tài sản. Do vậy, về trình tự, thủ tục giao đất, cấp GCNQSD đất lần đầu cho bà T chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

[3.4] Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà Trần Thị Hà T nhất trí đề nghị giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu và tự nguyện thanh toán cho bà Đỗ Thị Q, anh Trần Đức M, chị Trần Ngọc Bảo H1 và bà Phạm Thị L tổng số tiền $119\text{m}^2 \times 4.000.000\text{đồng/m}^2$ (theo kết quả định giá ngày 07/3/2023 của Hội đồng định giá tài sản) = 476.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T đề nghị thanh toán tròn là 480.000.000 đồng, nên cấp sơ thẩm ghi nhận nội dung này là phù hợp.

[4] Giữ nguyên các nội dung khác như bản án sơ thẩm.

Tổng hợp từ những phân tích trên thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, đã xem xét và đảm bảo được quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự; tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Q. Đại diện

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo là có căn cứ. Tuy nhiên, như đã phân tích trên, cũng như theo bản án sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên phần quyết định không đúng quy định, nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên cho đúng quy định của pháp luật

[5] Án phí: Kháng cáo của bà Đỗ Thị Q không được chấp nhận nên bà Q phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Q; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn; cụ thể:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 37; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 41; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 26; Điều 95; Điều 98; Điều 99; Điều 100; điểm d khoản 2 Điều 106; Điều 166; Điều 170; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 131; Điều 132; Điều 164; Điều 166; Điều 169; Điều 401; Điều 407; Điều 408; Điều 472; Điều 501; Điều 502; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1, 3, 5 Điều 26; khoản 2 Điều 27 của 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Q về việc buộc bị đơn bà Trần Thị Hà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S phải trả lại tài sản là thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, diện tích 120m² và tài sản trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Hà T:

2.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 30/5/2019 giữa bà Trần Thị Hà T và ông Trần Anh M1 vô hiệu.

2.2 Hủy các GCNQSD đất đối với thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 120m²; gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 058720, sổ vào sổ cấp GCN: CS-02616, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/4/2019 mang tên bà Trần Thị Hà T (đất có địa chỉ tại khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 026609, sổ vào sổ cấp GCN: CS-02679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/7/2019 mang tên ông Trần Anh M1.

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 640404, số vào sổ cấp GCN: CS-03315 mang tên bà Đỗ Thị Q; số DG 640405, số vào sổ cấp GCN: CS-03316 mang tên ông Trần Đức M; số DG 640406, số vào sổ cấp GCN: CS-03317 mang tên bà Trần Ngọc Bảo H1, đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/5/2022 (địa chỉ tại khu T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn).

2.3 Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Hà T về việc thanh toán cho bà Đỗ Thị Q, anh Trần Đức M, chị Trần Ngọc Bảo H1, bà Phạm Thị L giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, diện tích 120m², với tổng số tiền 480.000.000đ (bốn trăm tám mươi triệu đồng), tương ứng mỗi người được hưởng $\frac{1}{4}$ số tiền là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng)

2.4 Bà Trần Thị Hà T và ông Trần Anh M1 là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đối với thửa đất nêu trên có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, chỉnh lý biến động, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp tại biên lai số 0000095, ngày 25/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn; xác nhận bà Q đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- Cục THA dân sự tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Thái Duy Nhiệm