TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 232/2025/DS - PT
Ngày 29/5/2025
V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Ngọc Thái**
Các Thẩm phán: ông **Trần Quốc Cường**
ông **Đinh Phước Hòa**

- Thư ký phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Nam**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà **Trần Thị Xuân Thanh**, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 104/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 03 năm 2025 về việc "*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1274/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị H, sinh năm 1972 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình (ông Nguyễn Văn T có hợp đồng ủy quyền ngày 18/9/2024 cho bà Mai Thị H tham gia tố tụng);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị H: Ông Đặng Xuân S, sinh năm 1999; địa chỉ: Xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/2024);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Mai Thị H1 và ông Nguyễn Văn T: Ông Lê Minh T1 – Luật sư thuộc Văn phòng L2 – Đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Số G đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị K, sinh năm 1955 và ông Lê Hải C, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hải C: Ông Lê Hữu L, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Trần Thị K: Ông Nguyễn Thái T2 – Luật sư thuộc Văn phòng L3 – Đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: TDP P, thị trấn K, huyện L, tỉnh Quảng Bình

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

+ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình H2 – Chủ tịch UBND huyện L.

+ Ủy ban nhân dân xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thanh H3 – Chủ tịch UBND xã M;

Người kháng cáo, kháng nghị: bị đơn bà Trần Thị K, ông Lê Hải C; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2023 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Năm 1994 vợ chồng bà H, ông T ra ở riêng nên được UBND xã M cấp cho một thửa đất ở thôn M, xã M, huyện L; đến năm 1996 thì được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 618, tờ bản đồ số 10 diện tích là 400 m2. Sau đó đến năm 2001 vì vợ chồng bà H, ông T chuyển qua thửa đất khác cùng thôn sinh sống không còn ở trên thửa đất đó nữa nên bà H đã cho bà Trần Thị K thuê để trồng rau màu, khi cho thuê đất nói bằng miệng chứ không lập bằng văn bản. Sau một thời gian thì bà K có viết cho bà H giấy thuê đất với nội dung cho thuê toàn bộ thửa đất 400 m2, thời hạn thuê từ năm 2001 đến năm 2016 (thời hạn này theo thời hạn đất màu ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), giá trị thuê đất là 1.000.000 đồng; đây là giá trị toàn bộ thời gian thuê từ năm 2001 đến năm 2016, tiền thuê lấy đủ một lần vào thời điểm bắt đầu thuê. Năm 2016 hết hạn, tuy nhiên vợ chồng ông bà chưa cần lấy đất nên vẫn để cho bà K tiếp tục làm. Tháng 5/2023 vợ chồng ông bà cần đất làm nhà cho con thì đến gặp bà K để trao đổi việc yêu cầu bà K thu hoạch hết cây trồng trên đất để vợ chồng bà lấy lại đất nhưng bà K không đồng ý và trả lời đất đó bà K đã mua và không đồng ý trả đất cho vợ chồng bà.

Bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T buộc bà Trần Thị K và ông Lê Hải C phải thu hoạch hết các loại cây trồng trên thửa đất số 618, tờ bản đồ số 10 nay là thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1 m2; địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình đồng thời trả lại thửa đất nói trên cho bà Mai Thị H, và ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng. Còn thực tế thửa đất bà chuyển nhượng cho bà K là thửa đất khác do gia đình bà khai hoang, diện tích khoảng 50 m2 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu của bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp cho bà H và ông T thì nguyên đơn không chấp nhận vì trong giấy viết tay không phải bán thửa đất này, giấy viết tay không đảm bảo nội dung lẫn hình thức, không có xác nhận của UBND xã mà chỉ có hai người viết tay với nhau; Giấy bán đất cho bà K ghi tứ cận không rõ ràng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Lê Minh T1 trình bày: Nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Việc bà H bán đất cho bà K là thửa đất khác bởi vị trí mảnh đất ghi trong giấy bán khác với vị trí thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Trần Thị K trình bày tại Bản tự khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa: Năm 2001 bà H và ông T có bán cho bà thửa đất, lúc bán có viết giấy tờ mua bán viết tay và trị giá thửa đất là 1.000.000 đồng, diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên bà H. Khi bán bà H và ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà giữ và vợ chồng bà đã trả tiền 02 lần (lần 01 là 400.000 đồng và lần 02 là 600.000 đồng). Sau khi mua đất gia đình bà trồng cây trên đất, xung quanh thửa đất trồng keo tràm, lồ ô và hóp, ở giữa thửa đất trồng cây ngắn ngày. Nhiều lần bà có trao đổi bàn bạc với bà H và ông T về việc làm thủ tục chuyển sang tên cho vợ chồng bà nhưng bà H và ông T nói từ từ. Tháng 6/2023 bà H đến gặp vợ chồng bà yêu cầu bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để bà H làm thủ tục chuyển sang tên cho vợ chồng bà, đồng thời bảo vợ chồng bà chuẩn bị 30.000.000 đồng lệ phí, khi nào bà H điện thì đưa đến. Bà tin tưởng nên đã giao thẻ đỏ cho bà H, khoảng nửa tháng sau bà H có nhắn bà đến nhà để lấy thẻ đỏ nhưng khi bà đến thì bà H nói đây là thẻ đỏ của vợ chồng bà H, ông T chứ không phải của vợ chồng bà.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng bà không không đồng ý, vì vợ chồng bà không thuê đất, thửa đất đó đã được vợ chồng bà mua bán sòng phẳng từ năm 2001 nên bà H, ông T yêu cầu đòi lại đất là không có cơ sở. Việc bà H khai năm 2013 bà H có đến mượn lại thẻ đỏ ở chỗ ông bà là không đúng vì

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà giữ từ năm 2001 đến tháng 6/2023 bà H đến mượn nói để làm thủ tục chuyển sang tên cho vợ chồng bà, vì tin tưởng nên ông bà mới giao thẻ đỏ cho bà H.

Ngày 04/7/2024, bà Trần Thị K có đơn phản tố đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 766382, thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1 m2; địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình do UBND huyện L cấp ngày 16/12/2014 cho bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thái T2 – Luật sư trình bày: Bà H cho rằng bà H cho bà K và ông C thuê đất là không đúng vì không có giấy tờ, việc bán đất có giấy bán chuyển đất giữa hai người đã ký. Bà K trình bày sau khi bán đất xong đã hoàn thành việc trả tiền, bà H đã viết giấy bán đất 2001, yêu cầu bà H làm thủ tục sang tên nhưng bà H nói từ từ nên không thể thực hiện được. Nhận thức của bà K, ông C còn hạn chế, cứ nghĩ cầm được thẻ đỏ là xong nên giữ thẻ đỏ 23 năm. Bà H lên lấy thẻ đỏ để làm thủ tục sang tên. Từ khi bán đất đến nay, bà H ông T không đoái hoài đến thửa đất. Gia đình bà K sử dụng trồng sắn và keo tràm liên tục. Bị đơn bà K, ông C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 766382, thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1 m2; địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình đã cấp cho bà H và ông T. Thẻ đỏ cũ mang tên bà H nhưng đến năm 2014 thì bà H có yêu cầu chuyển sang tên vợ chồng, thực tế bà H không lấy được thẻ đỏ, do bà H không nộp được thẻ đỏ cũ ở Văn phòng đăng ký đất đai.

Bà H bán đất cho bà K với giá 1.000.000 đồng, bà H đã nhận đủ tiền, bà K đã hoàn thành 100% nghĩa vụ trả tiền. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng án lệ số 04/2016, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và bà H; công nhận biên bản bán chuyển đất ngày 04/3/2001 giữa bà Mai Thị H và bà Trần Thị K có hiệu lực; Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BT 766382 do UBND huyện L cấp ngày 16/12/2014 cho bà H và ông T; Công nhận QSD đất của ông C và bà K đối với thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, có diện tích 482,1 m2 tại thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, UBND huyện L trình bày ý kiến tại Công văn số 1996/UBND-TNMT ngày 13/8/2024:

Ủy ban nhân dân huyện L đã có Công văn số 889/TNMT về việc đề nghị cung cấp hồ sơ liên quan đến vụ án. Ngày 06/8/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L hồ sơ, tài liệu liên quan đến vụ án kèm theo.

Đối với những nội dung khác có liên quan đến vụ án đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, tài liệu và các chứng cứ đã thu thập để xét xử theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân xã M có ý kiến tại Công văn số 42/CV-UBND ngày 23/8/2024 như sau:

UBND xã M đã tiến hành kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã, tuy nhiên không có hồ sơ lưu trữ liên quan đến thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12. Việc UBND huyện L cấp GCNQSD đất số G 684477 ngày 04/3/1996 cho bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T tại thửa đất số 618, tờ bản đồ số 10, diện tích 400 m2, địa chỉ tại thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Qua thời gian, sổ địa chính và sổ mục kê không còn hồ sơ lưu trữ tại UBND xã và Văn phòng đăng ký đất đai về việc cấp đất lần đầu của thửa đất nói trên.

Việc cấp đổi giấy CNQSD đất từ thửa số 618, tờ bản đồ số 10 sang thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1 m2 cho bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T ngày 16/12/2014: Được thực hiện cấp đổi bởi Dự án xây dựng cơ sở dữ liệu và quản lý đất đai xã M (Xí nghiệp đo vẽ ảnh số và địa tin học Công ty TNHH một thành viên T4 thực hiện Dự án).

Tại thời điểm cấp đổi giấy CNQSD đất có: Kết quả đo đạc địa chính thửa đất; bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất; Đơn đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất được các thành phần liên quan ký xác nhận. Không có ghi nhận khiếu nại về việc cấp đổi giấy CNQSD đất nói trên. Việc biến động diện tích tăng thêm 82,1 m2 sau khi cấp đổi giấy CNQSD đất do sai sót trong quá trình đo đạc cấp đất lần đầu, sau khi cấp lại diện tích theo thực tế tăng thêm 82,1 m2.

Theo bản đồ giải thửa có thể hiện vị trí thửa đất cấp cho bà H nhưng không thể hiện số thửa và diện tích.

Đối với yêu cầu của bị đơn yêu cầu hủy GCNQSD đất mang tên bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T, UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 46/CV-UBND ngày 17/9/2024, UBND xã M xác nhận thửa đất số 133, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.360,9 m2 do UBND xã M quản lý từ trước đến nay. Việc bà Mai Thị H trình bày bà khai hoang thửa đất số 133, tờ bản đồ số 12 (liền kề với thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12) sau đó bán cho bà Trần Thị K là không có cơ sở, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 131, khoản 2 Điều 146, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Trần Thị K và ông Lê Hải C.

1.1. Tuyên bố giấy bán chuyển đất giữa bà Mai Thị H và bà Trần Thị K lập ngày 04/3/2001 bị vô hiệu.

1.2. Buộc bà Trần Thị K và ông Lê Hải C có trách nhiệm giải tỏa toàn bộ số cây trồng trên thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12 để trả lại cho bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1 m^2 tại thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT766382 ngày 16/12/2014 của UBND huyện L cấp cho bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T;

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Trần Thị K và ông Lê Hải C về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT766382 ngày 16/12/2014 của UBND huyện L cấp cho bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T tại thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1 m^2 tại thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình.

1.4. Buộc bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị K và ông Lê Hải C số tiền 39.309.000 đồng (ba mươi chín triệu, ba trăm linh chín nghìn đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/01/2025, bị đơn bà *Trần Thị K* và ông *Lê Hải C* kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận giấy bán chuyển đất giữa bà *Mai Thị H* và bà *Trần Thị K* lập ngày 04/3/2001 có hiệu lực; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT766382 ngày 16/12/2014 của *UBND huyện L* cấp cho bà *Mai Thị H* và ông *Nguyễn Văn T* và công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bị đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 305/QĐ-VKS-DS ngày 23/01/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông *Nguyễn Văn T*, bà *Mai Thị H*, buộc bà *Trần Thị K* và ông *Lê Hải C* thu hoạch các loại cây trồng trên thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1 m^2 ở *Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình* được *UBND huyện L*, tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ cho ông *T*, bà *H* và trả lại thửa đất nói trên cho ông *T*, bà *H*; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hiệu lực biên bản bán chuyển đất bằng giấy viết tay ngày 04/3/2001 giữa bà *Mai Thị H* và bà *Trần Thị K*; Hủy GCNQSDĐ số BT 766382, thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1m^2 ở *thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình* do *U*, tỉnh Quảng Bình cấp cho bà *Mai Thị H* và ông *Nguyễn Văn T* đề công nhận QSDĐ cho ông *C*, bà *K*.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Trần Thị K và ông Lê Hải C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, sửa bản án dân sự sơ thẩm:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông *Nguyễn Văn T*, bà *Mai Thị H*: buộc bà *Trần Thị K* và ông *Lê Hải C* thu hoạch các loại cây trồng trên thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1 m^2 ở *Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình* được *UBND huyện L*, tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ cho ông *T*, bà *H* và trả lại thửa đất nói trên cho ông *T*, bà *H*;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hiệu lực biên bản bán chuyển đất bằng giấy viết tay ngày 04/3/2001 giữa bà *Mai Thị H* và bà *Trần Thị K*; Hủy GCNQSDĐ số BT 766382, thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1m^2 ở *thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình* do *U*, tỉnh Quảng Bình cấp cho bà *Mai Thị H* và ông *Nguyễn Văn T* đề công nhận QSDĐ cho ông *C*, bà *K*.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là hợp lệ, trong thời hạn pháp luật quy định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và tiến hành giải quyết vụ án theo trình tự thủ tục phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên toà: Các đương sự vắng mặt tại phiên toà đã có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày tại phiên tòa, thì thấy trong biên bản viết tay là "Biên bản bán chuyển đất" ngày 04/3/2001 giữa: chủ bán đất là ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị H và người mua đất là bà Trần Thị K và ông Lê Hải C đã ghi rõ phía Tây giáp nhà ông C, phía Bắc giáp nhà cô L1, phía Đông giáp mả ông T3, Nam mương nước tưới. Bên bán đất chỉ có vợ là bà H ký bán đất và bà H đã ký nhận 1.000.000 đồng là giá trị đất mua theo thỏa thuận do bên bị đơn trả. Về hình thức giấy viết tay này không được công chứng, chứng thực và lập thành văn bản hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, của pháp luật đất đai và các quy định liên quan. Sau khi ký biên bản thì bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây hàng năm trên đất từ năm 2001 đến nay. Kết quả thẩm định và các bên thừa nhận thửa đất tranh chấp là thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, có diện tích sử dụng thực tế là 574,4m^2, do bà K sử dụng trồng cây ngắn ngày ngoài diện tích trong GCNQSDĐ được cấp là 92,3m^2. Trên thửa đất trồng cây và dựng một lán lợp fibrô không còn giá trị.

Như vậy, có căn cứ xác định, giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký biên bản mua bán chứ không phải hợp đồng thuê đất.

Tuy nhiên, trong phần nhận định và quyết định của Bản án số 04/2025/DS-ST ngày 10/01/2025 đã xem xét giao dịch chuyển nhượng theo quy định Điều 131, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995, Khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993, phân tích quy định Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và tuyên giấy bán đất giữa bà H và bà K lập ngày 04/3/2021 bị vô hiệu do vi phạm hình thức. Đối với những trường hợp tranh chấp tương tự trước đây Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn để tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do vi phạm hình thức.

[2.2] Xét về hiệu lực pháp luật của Biên bản bán chuyển đất bằng giấy viết tay lập ngày 04/3/2001 giữa bà H với bà K theo Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 07/9/2022 quy định về trường hợp hợp đồng đang được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1

Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Nếu giao dịch chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết. Trong vụ án này giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang được thực hiện, sau khi trả tiền bên nhận chuyển nhượng đã trả hết tiền và trồng cây trên đất liên tục nhiều năm. Thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng QSDĐ thì bà H đã được cấp GCNQSD, năm 2014 được cấp đổi lại GCNQSDĐ đứng tên ông T, bà H và đã đủ điều kiện nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ làm các thủ tục sang tên mặc dù ông C, bà K đề nghị làm thủ tục. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng bên bị đơn đã thực hiện giao cho nguyên đơn 1.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã giao quyền sử dụng đất cho bị đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Về chủ thể của hợp đồng về việc ông T không ký vào giấy mua bán, nhưng căn cứ Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao; Công văn số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của TAND tối cao thì trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác người còn lại không ký tên trong hợp đồng. Nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất. Bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai. Người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất. Vì vậy, ông T mặc nhiên phải biết do bị đơn đã trả đủ tiền và sử dụng trồng cây trên đất từ năm 2001 đến nay, gia đình ông T, bà H vẫn ở trên mảnh đất liền kề thửa đất ông C, bà K vẫn sử dụng.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán đất tại biên bản viết tay, không áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, trường hợp tương tự tại Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 07/9/2022 để giải quyết vụ án mà quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng pháp luật làm ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị là có căn cứ; do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn

và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị K và ông Lê Hải C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà *Trần Thị K*, ông *Lê Hải C* và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 305/QĐ-VKS-DS ngày 23/01/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình; sửa bản án sơ thẩm:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông *Nguyễn Văn T*, bà *Mai Thị H*, buộc bà *Trần Thị K* và ông *Lê Hải C* thu hoạch các loại cây trồng trên thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1 m^2 ở *Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình* được *Ủy ban nhân dân huyện L*, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông *T*, bà *H* và trả lại thửa đất trên cho ông *T*, bà *H*;

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn;

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng là "Biên bản bán chuyển đất" bằng giấy viết tay ngày 04/3/2001 giữa chủ bán đất là ông *Nguyễn Văn T*, bà *Mai Thị H* và người mua đất là bà *Trần Thị K* và ông *Lê Hải C*;

- Hủy GCNQSDĐ số BT 766382, thửa đất số 740, tờ bản đồ số 12, diện tích 482,1m^2 ở *thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình* do *U*, tỉnh Quảng Bình cấp cho bà *Mai Thị H* và ông *Nguyễn Văn T* đề công nhận quyền sử dụng đất cho ông *C*, bà *K*.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 10.300.000 đồng (đã nộp đủ).

- Về án phí:

+ Bà Trần Thị K và ông Lê Hải C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông bà đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 31/AA/2021/0004713 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVS, P.HCTP, LT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Ngọc Thái