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: 445/DS-PT
Ngày: 08/9/2023
V/v "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 toà: Bà Lê Thị Thúy Bình;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cường;

Bà Phan Thị Vân Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Lê Thị Lý, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 9 năm 2023, 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 148/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh NA bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 9237/2023/QĐPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu S1, sinh năm 1958; địa chỉ: Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA; có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1951; địa chỉ: Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA; có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Mai Thị Th1, sinh năm 1972; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA; địa chỉ cư trú hiện tại: Số 6/4, Hẻm 1, Ngõ 137, đường DA, TT, TB, Đài Loan; vắng mặt.

3.2. Anh Mai Xuân H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Khối 4, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA; có mặt tại phiên tòa.

3.3. Chị Mai Thị H2, sinh năm 1976; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA; địa chỉ cư trú hiện tại: Cl, LĐ, Angola; vắng mặt.

3.4. Anh Mai Xuân Th2, sinh năm 1984 (có bệnh lý về tâm thần); địa chỉ: Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA; vắng mặt. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1951 (mẹ của anh Th2) là người đại diện. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L1, chị Mai Thị Th1 và chị Mai Thị H2: Ông Nguyễn Văn Th3, sinh năm 1940; địa chỉ: Số nhà 53, đường BL, khối 9, phường TT, thành phố V, tỉnh NA và ông Trần Anh Đ1, sinh năm 1948; địa chỉ: Số nhà 18, Ngõ 02, đường BL, khối 9, phường TT, thành phố V, tỉnh NA; có mặt tại phiên tòa.

3.5. Ủy ban nhân dân phường NH, thị xã CL, tỉnh NA; địa chỉ: Khối HT, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA; người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Th4, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường NH; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu S1 trình bày: Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2 tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA được ông Nguyễn Hữu S1 sử dụng từ năm 1987 do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L1. Hai bên đã viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S1 đã giao tiền cho bà L1 và đã nhận đất; đăng ký kê khai sử dụng đất tại UBND phường NH từ năm 1996, xây tường bao quanh. Do ông S1 thường xuyên đi làm ăn xa nên chưa có điều kiện làm nhà ở trên thửa đất đã chuyển nhượng. Năm 2019, Ủy ban nhân dân phường NH, thị xã CL, tỉnh NA thông báo cho ông S1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thị xã CL, tỉnh NA thì bà L1 không hợp tác và có đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân phường NH và Ủy ban nhân dân thị xã CL, tỉnh NA tranh chấp thửa đất trên với ông S1. Sau khi nhận đơn của bà L1, ông S1 đã được Ủy ban nhân dân phường NH mời hòa giải nhưng không thành và Ủy ban nhân dân thị xã CL, tỉnh NA đã trả lời đơn khiếu nại cho bà L1.

Năm 2004, ông S1 và gia đình anh Th2, chị H3 xảy ra tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường NH và Tòa án nhân dân thị xã CL giải quyết, quá trình giải quyết tranh chấp giữa ông S1 với gia đình anh Th2, chị H3 thì bà L1 biết cũng không có ý kiến gì. Cũng năm 2004, ông S1 đã xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất cao 1,7 mét. Thửa đất ông S1 nhận chuyển nhượng của bà L1 đã trên 30 năm, trong thời gian đó bà L1 không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng, ông S1 đã trả tiền đầy đủ cho bà L1. Do đó, ông Nguyễn Hữu S1 khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12 tháng 10 năm 1987 giữa ông Nguyễn Hữu S1 và bà Nguyễn Thị L1 có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L1 và yêu cầu độc lập của

anh Mai Xuân H1, ông Nguyễn Hữu S1 bác bỏ hoàn toàn vì bà L1 không có tài liệu của cơ quan có thẩm quyền là thửa đất của bà L1, ông S1 nhận chuyển nhượng đất của bà L1 từ năm 1987, khi nhận chuyển nhượng có văn bản ký nhận, ông S1 đã tiến hành đăng ký vào sổ địa chính, làm nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và xây khuôn viên bao quanh thửa đất và đã được Tòa án nhân dân thị xã CL; Ủy ban nhân dân phường NH giải quyết là của ông từ năm 2004. Khi bà L1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại của gia đình bà L1, không kê khai thửa đất đã chuyển nhượng cho ông S1. Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất ông S1 kê khai đăng ký sử dụng và đã thực hiện nghĩa vụ đối với thửa đất đến nay đã 35 năm, bà L1 không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1, người đại diện theo ủy quyền của bà L1, chị Mai Thị Th1 và chị Mai Thị H2 (ông Nguyễn Văn Th3 và ông Trần Anh Đ1), trong quá trình giải quyết vụ án, trình bày: Năm 1987, do mối quan hệ quen biết với ông Nguyễn Hữu S1 nên bà Nguyễn Thị L1 đã làm đơn chuyển nhượng cho ông S1 thửa đất để làm nhà ở và ông S1 đã viết giấy chuyển nhượng đất. Do thời kỳ đó, Ủy ban nhân dân xã NH, huyện NL (nay là Ủy ban nhân dân phường NH, thị xã CL, tỉnh NA) không cho phép chuyển nhượng đất vì lý do trái với Điều 1, khoản 2 phần III Quyết định số 201/CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ nên việc chuyển nhượng không thành. Không hiểu vì lý do gì ông S1 lại viết đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất. Bà L1 khẳng định giữa bà L1 và ông S1 không tranh chấp quyền sử dụng đất. Bà L1, ông Th3 và ông Đ1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S1 tại đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 6 năm 2020. Đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2 tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA, vì ông S1 không có hợp đồng chuyển nhượng thửa đất năm 1987 nên khởi kiện không có căn cứ, yêu cầu ông S1 xuất trình tài liệu, chứng cứ về việc chuyển nhượng thửa đất số 96. Đối với giấy chuyển nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12 tháng 10 năm 1987, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là trái với quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu. Khi làm giấy chuyển nhượng, bà L1 chưa nhận tiền từ ông S1 và trong giấy chuyển nhượng do ông S1 viết có dòng chữ "*Anh Nguyễn Hữu đã hoàn lại số tiền 10.000 (mười nghìn) cho chị Nguyễn Thị L1. Nghi Hải ngày 10 tháng 12 năm 1988, người nhận tiền L1*", đó không phải chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Thị L1. Ngày 10 tháng 11 năm 2022, bà L1 có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng vì hợp đồng vô hiệu. Ngày 22 tháng 12 năm 2022, ông Nguyễn Văn Th3 và ông Trần Anh Đ1 có đơn yêu cầu giám định chữ viết từ dòng thứ 05 đến dòng thứ 08 từ trên xuống trang 2 của "Giấy nhượng vườn để làm nhà ở" có nội dung: "Anh Nguyễn Hữu đã hoàn lại số tiền 10.000 (mười nghìn) cho chị Nguyễn Thị L1. Nghi Hải, ngày 10/02/1988. Người nhận tiền" có phải là chữ viết của ông Nguyễn Hữu S1 hay không?

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Xuân H1 trình bày: Anh H1 đồng ý với ý kiến của bà Nguyễn Thị L1. Ngày 14 tháng 11 năm 2022, anh H1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu S1 và bà Nguyễn Thị L1 lập ngày 12 tháng 10 năm 1987 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Quyết định

số 201/1980 của Chính phủ và giao dịch dân sự được xác lập không có ý chí tự nguyện của các bên (bố của anh H1 là ông Mai Văn N1 là đồng sở hữu tài sản với bà L1 mẹ anh H1) nhưng ông N1 không biết và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; buộc Ủy ban nhân dân phường NH, thị xã CL, tỉnh NA phải thực hiện hành vi hành chính xóa tên ông Nguyễn Hữu S1 và ghi tên bà Nguyễn Thị L1 vào hồ sơ địa chính của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2, tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Ngày 06 tháng 8 năm 2020, Ủy ban nhân dân phường NH, thị xã CL, tỉnh NA có văn bản trình bày liên quan đến thửa đất tranh chấp như sau: Về nguồn gốc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2 tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA là do ông Nguyễn Hữu S1 sử dụng thửa đất từ năm 1987 do nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất của bà Nguyễn Thị L1. Thửa đất của bà L1 sử dụng từ tháng 6 năm 1980 do khai hoang, với diện tích đất nhận chuyển nhượng thực tế hiện nay cũng như bản đồ đo đạc năm 2006 được đo đạc lại tại thửa đất số 96, tờ bản đồ 07, diện tích 486m^2. Theo hồ sơ quản lý của Ủy ban nhân dân phường NH qua hai lần bản đồ đo đạc, được ông S1 kê khai sử dụng đất, cụ thể theo bản đồ đo đạc và sổ mục kê năm 1996, tại trang 42 là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 11, diện tích 523m^2 mang tên ông Nguyễn Hữu S1. Tại bản đồ đo đạc và sổ mục kê năm 2006, thửa đất được đo đạc lại là thửa đất số 96, tờ bản đồ 07, diện tích 486m^2 mang tên ông Nguyễn Hữu S1. Theo sổ sách theo dõi cũng như hóa đơn nộp thuế nhà đất hàng năm thì ông S1 là người kê khai và nộp thuế, trong thời gian ông S1 nộp thuế đã không có tranh chấp gì liên quan. Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận được đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu S1 và gia đình ông S1 cũng đã cung cấp các loại giấy tờ có liên quan cho Ủy ban nhân dân phường NH như giấy chuyển nhượng giữa hai gia đình ông S1, bà L1, hóa đơn nộp thuế nhà đất, các hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường và tại thời điểm ông S1 đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, thửa đất không có tranh chấp và ý kiến, kiến nghị của gia đình bà L1, Hội đồng xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất của phường NH xác định thửa đất của ông S1 đủ điều kiện để đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị L1 về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất, Ủy ban nhân dân phường NH đã có công văn trả lời cho bà L1 được biết là thửa đất của gia đình xin cấp giấy là chưa có cơ sở để thực hiện; kể từ khi chuyển nhượng thửa đất trên cho ông S1 đến nay, bà L1 không kê khai nộp thuế đối với thửa đất đã chuyển nhượng. Khi gia đình ông S1 xin kê khai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình đã mang hai giấy tờ gốc mà hai gia đình đã giao dịch từ năm 1987 trình báo với Ủy ban nhân dân phường NH.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ngày 04 tháng 11 năm 2020 thể hiện: Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2 tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL tỉnh NA có giá thị trường 9.000.000 đồng/m^2; có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07 của hộ ông Đinh Văn T có chiều dài 9,84 + 19,77 = 29,61 mét; phía Nam giáp đường liên hộ có chiều dài 27,38

mét; phía Tây giáp đường liên khối có chiều dài 17,09 mét; phía Đông giáp hộ ông Mai Thanh B và hộ ông Nguyễn Xuân M có chiều dài 5,01 + 12,45 = 17,46 mét. Các tài sản trên đất gồm một bờ tường rào xây bằng gạch táp lô bao quanh ba mặt có giá trị 2.546.000 đồng, một cây na 03 năm tuổi có giá trị 250.000 đồng. Toàn bộ tài sản trên thửa đất đều do ông Nguyễn Hữu S1 tạo lập nên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân thị xã CL, tỉnh NA, quyết định: Công nhận giao dịch giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Hữu S1 đề ngày 12/10/1987 có hiệu lực. Giao thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07 có diện tích 486m^2, tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL cho ông Nguyễn Hữu S1 sử dụng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 74/2021/DS-PT ngày 06/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh NA, quyết định: Hủy bản án sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân thị xã CL. Giao cho cấp sơ thẩm giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung với lý do, cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ các con ông Mai Văn N1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị L1 tham gia tố tụng với tư cách là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022, Toà án nhân dân tỉnh NA đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 200, 201, khoản 1 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 180, Điều 182, Điều 183, Điều 190, Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b2, điểm b3 khoản b, tiểu mục 2.2, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu S1: Công nhận giấy chuyển nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12 tháng 10 năm 1987 giữa ông Nguyễn Hữu S1 và bà Nguyễn Thị L1 là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Hữu S1 được quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2 và được sở hữu các loại tài sản, cây trồng trên thửa đất, tại Khối HG I, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA cho ông Nguyễn Hữu S1.

Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa số 82 chiều dài là 29,61m (19,77m + 9,84m); phía Nam giáp đường khối chiều dài là 27,38m; phía Tây giáp đường khối chiều dài là 17,09m; phía Đông giáp thửa số 64 và thửa số 83 chiều dài là 17,46m (5,01m + 12,45m).

(Kèm theo sơ đồ phác họa đối với thửa đất)

Ông Nguyễn Hữu S1; những người liên quan có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai sau khi Bản án đã có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị L1 về việc tuyên hủy giấy chuyển nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12 tháng 10 năm 1987 giữa ông Nguyễn Hữu S1 và bà Nguyễn Thị L1 do vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Xuân H1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu S1 và bà Nguyễn Thị L1 lập ngày 12 tháng 10 năm 1987 vô hiệu và buộc Ủy ban nhân dân phường NH, thị xã CL, tỉnh NA phải thực hiện hành vi hành chính xóa tên ông Nguyễn Hữu S1 và ghi tên bà Nguyễn Thị L1 vào hồ sơ địa chính của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2, tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

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

Ngày 31/12/2022, bị đơn là bà Nguyễn Thị L1 (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Th3 và ông Trần Anh Đ1) có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hoặc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông S1 do bà L1 viết và ký là vô hiệu do ông S1 chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền và vi phạm điều cấm của pháp luật; trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng thì buộc ông S1 phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo giá đất tại thời điểm xét xử đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2.

Ngày 12/01/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Mai Xuân H1 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có kháng cáo gồm bà Nguyễn Thị L1 và anh Mai Xuân H1 đều giữ nguyên nội dung như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm; giữ nguyên nội dung kháng cáo như đã thể hiện trong đơn và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận nội dung kháng cáo của bà L1 và anh H1.

Ông Nguyễn Hữu S1 giữ nguyên nội dung như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà L1 và anh H1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa sau khi đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm đã khẳng định: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định các nội dung cụ thể trong bản án sơ thẩm là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh NA.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; lời khai của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1, ông Mai Xuân H1 trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu S1 về việc công nhận Giấy nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12/10/1987, yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L1 và yêu cầu độc lập của anh Mai Xuân H1 về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu S1 và bà Nguyễn Thị L1 lập ngày 12/10/1987 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2 tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA: Theo lời khai thống nhất của các đương sự, xác nhận tại Công văn số 48/CV-UBND ngày 06/8/2020 của Ủy ban nhân dân phường NH, thị xã CL, tỉnh NA thể hiện: Năm 1980, bà Nguyễn Thị L1 khai hoang tổng diện tích qua kiểm tra hiện trạng là 1.201,4m^2 tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA. Đến năm 1987, chuyển nhượng một phần diện tích 486m^2 cho ông Nguyễn Hữu S1; năm 1997 tặng cho con gái Mai Thị Th1 một phần diện tích đất 169,9m^2 đã được UBND thị xã CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008; năm 2002 chuyển nhượng cho bà Phan Thị Diệp một phần diện tích đất là 181,7m^2 đã được UBND thị xã CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010. Phần diện tích còn lại bà Nguyễn Thị L1 đang sử dụng đã được UBND thị xã CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ 07, diện tích 364,1m^2. Hồ sơ vụ án thể hiện, qua hai lần đo đạc vào năm 1996 và năm 2006, ông Nguyễn Hữu S1 là người kê khai sử dụng đất đối với phần diện tích đất đang tranh chấp, ông S1 là người thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất này cho đến nay. Tại bản đồ đo đạc và trang 42, sổ mục kê năm 1996 thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 11, diện tích 523m^2; bản đồ đo đạc và sổ mục kê năm 2006, thửa đất được đo đạc lại là thửa đất số 96, tờ bản đồ 07, diện tích 486m^2 đều mang tên ông Nguyễn Hữu S1.

[2.2] Xét tính hợp pháp của Giấy nhượng vườn làm nhà ở ngày 12/10/1987 giữa ông Nguyễn Hữu S1 và bà Nguyễn Thị L1: Căn cứ lời khai thống nhất của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận ngày 12/10/1987, bà L1 viết giấy nhượng vườn để làm nhà ở cho ông S1 và ông S1 bồi thường cho bà L1 giá trị tiền cây cối 28.000 đồng, tiền thuê xe ủi 12.000 đồng, tổng cộng 40.000 đồng. Diện tích đất bà L1 chuyển nhượng cho ông S1 có tứ cận: Từ chỗ giáp giới bà HH đến ½ dằm nhà cũ; từ hàng bạch đàn giáp phía sau nhà của bà L1 kéo dài lên phía Bắc tiếp giáp hàng cây phi lao của bà HH có chiều rộng 24m, từ mép đường nhựa xuống Xí nghiệp TS chạy về phía Đông tiếp giáp hàng cây phi lao bạch đàn của bà NM có chiều

dài 30,5m. Tại Giấy nhượng vườn do ông S1 xuất trình thể hiện, số tiền 40.000 đồng được ông S1 giao cho bà L1 làm hai đợt. Đợt 1 bà L1 đã nhận 30.000 đồng vào ngày viết giấy ngày 12/10/1987, đợt 2 còn lại 10.000 đồng ông S1 sẽ giao cho bà L1 vào lúc ông S1 xây móng nhà xong. Tại Giấy nhượng vườn ngày 12/10/1987 do ông S1 xuất trình có nội dung: "Anh Nguyễn Hữu đã hoàn lại số tiền 10.000 (mười nghìn) cho chị Nguyễn Thị L1. Nghi Hải ngày 10/12/1988, người nhận tiền "L1"".

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2020 thể hiện: Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2 tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 82 của hộ ông Đinh Văn T có chiều dài 9,84+19,77 = 29,61m; phía Nam giáp đường liên hộ có chiều dài 27,38m; phía Tây giáp đường liên khối có chiều dài 17,09m; phía Đông giáp hộ ông Mai Thanh B và hộ ông Nguyễn Xuân M có chiều dài 5,01+12,45 = 17,46m là phù hợp với diện tích đất có tứ cận giáp ranh được nêu trong Giấy nhượng vườn do bà Nguyễn Thị L1 viết ngày 12/10/1987.

Bà Nguyễn Thị L1 thừa nhận có sự việc bà viết giấy nhượng vườn làm nhà ở cho ông Nguyễn Hữu S1. Tuy nhiên, bà L1 cho rằng thời điểm năm 1987, Ủy ban nhân dân xã NH, huyện NL (nay là Ủy ban nhân dân phường NH, thị xã CL, tỉnh NA) không cho phép chuyển nhượng đất vì lý do trái với khoản 2 Điều 1 phần III Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ nên việc chuyển nhượng không thành; bà L1 cho rằng chưa được nhận số tiền 40.000 đồng của ông S1 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông S1 chưa hoàn thành. Bà L1 không thừa nhận chữ viết và chữ ký L1 trong Giấy nhượng vườn ngày 12/10/1987, nên Bà đã đề nghị trưng cầu giám định lại chữ ký, chữ viết tên của mình trong Giấy nhượng vườn ngày 12/10/1987. Tại Công văn số 07/CV-KTHS(Đ3) ngày 26/4/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh NA trả lời không đủ cơ sở để tiến hành giám định so sánh vì chữ ký có ít đặc điểm riêng cá biệt, các tài liệu gửi làm mẫu so sánh không đủ điều kiện để làm mẫu so sánh vì thời gian cách xa so với tài liệu cần giám định. Tòa án đã yêu cầu bà L1 cung cấp chữ ký tại thời điểm trước, trong và sau các bên viết giấy nhượng vườn để lại nhà ở ngày 12/10/1987 nhưng bà L1 không cung cấp được và cũng không yêu cầu giám định lại tại cơ quan giám định khác.

Thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà L1, ông S1 đã nhận đất, kê khai, đăng ký, nộp tiền thuế sử dụng đất, xây tường rào bao quanh và quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Gia đình bà L1 có thửa đất giáp ranh với thửa đất đang tranh chấp, biết việc ông S1 quản lý, sử dụng đất, kê khai, đóng thuế đất nhưng không có ý kiến gì và cũng không thực hiện quyền, nghĩa vụ đăng ký kê khai đối với đất. Cụ thể khi Nhà nước thực hiện việc đo đạc đất và quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L1 chỉ kê khai đối với thửa đất số 97, không đăng ký, kê khai đối với thửa đất số 96. Tại đơn giải trình ngày 25/7/2007, bà L1 trình bày diện tích đất đang sử dụng so với diện tích đất năm

1997 giảm 379,9m^2 là nhượng cho ông Bùi Thái Th5 181,7m^2, phần diện tích giảm 28,6m^2 là do thời điểm đo đạc bản đồ năm 1996, ranh giới đất là các bờ cây nên đoàn đo đạc đã xác định nhầm mốc giới của gia đình bà L1. Tại biên bản họp gia đình ngày 10/10/2007, để phân định đất do ông Mai Xuân S2 (Mai Văn N1) và bà Nguyễn Thị L1 khai hoang năm 1980 cũng không thể hiện thửa đất số 96, trong khi đó phần đất của gia đình bà L1 còn lại sau khi chuyển nhượng cho ông S1 liền kề thửa đất số 96. Điều đó thể hiện bà L1 đã chuyển giao quyền quản lý, sử dụng cũng như nghĩa vụ nộp thuế, đăng ký kê khai đối với diện tích đất 486m^2 tại thửa số 96, tờ bản đồ số 07 tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA cho ông Nguyễn Hữu S1 theo Giấy nhượng vườn làm nhà ở ngày 12/10/1987.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2021, bà L1 thừa nhận thời điểm bà L1 viết Giấy nhượng vườn ngày 12/10/1987 thì các con của bà đều biết, nhưng vì còn nhỏ tuổi nên không có ý kiến gì. Theo hồ sơ vụ án thể hiện, năm 1996 ông Mai Xuân N1 (chồng bà L1) mới chết. Như vậy, trong suốt quá trình từ khi bà L1 viết Giấy nhượng vườn ngày 12/10/1987 cho ông S1, ông N1 biết mà không có ý kiến gì. Hơn nữa, theo lời khai của bà L1 thì năm 1980, vợ chồng bà L1, ông N1 khai phá được hơn 1.000m^2 đất, nên việc bà L1 viết giấy chuyển nhượng 486m^2 đất cho ông Nguyễn Hữu S1 cũng chưa vượt quá phần tài sản của bà L1 là ½ phần diện tích đất khai hoang chung của vợ chồng ông N1, bà L1. Do đó, yêu cầu độc lập của anh Mai Xuân Hiền cho rằng Giấy nhượng vườn ngày 12/10/1987 không có chữ ký của ông Mai Xuân N1 nên vô hiệu là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời khai của ông Nguyễn Hữu S1 là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với các chứng cứ tài liệu khác do Tòa án thu thập và phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Mặc dù Giấy nhượng vườn làm nhà ở ngày 12/10/1987 chỉ có chữ ký của bà L1 tại mục người chuyển nhượng, không có chữ ký của ông N1 là vi phạm và vi phạm khoản 2 Điều 1 phần III Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ. Tuy nhiên, có cơ sở khẳng định việc bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu S1 diện tích đất có tứ cận: Từ chỗ giáp giới bà HH đến ½ dầm nhà cũ; từ hàng bạch đàn giáp phía sau nhà của bà L1 kéo dài lên phía Bắc tiếp giáp hàng cây phi lao của bà HH có chiều rộng 24m, từ mép đường nhựa xuống Xí nghiệp Thủy Sơn chạy về phía Đông tiếp giáp hàng cây phi lao bạch đàn của bà NM có chiều dài 30,5m (diện tích đo hiện trạng thực tế là 486m^2 tại thửa số 96, tờ bản đồ số 07) tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA, với giá 40.000 đồng theo Giấy nhượng vườn ngày 12/10/1987 là có thật, phù hợp với ý chí, nguyện vọng của bà L1 thời điểm đó. Bà L1 đã nhận đủ tiền, ông S1 đã nhận và quản lý, sử dụng đất, thực hiện việc đăng ký đất công khai trong nhiều năm. Ông N1 cùng các con của bà L1 biết mà không có ý kiến phản đối gì, nên xác định ông Nuôi đồng ý với việc chuyển nhượng đất của bà L1. Căn cứ khoản b tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu S1 về việc công nhận Giấy nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12/10/1987. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L1 và yêu cầu độc lập của anh Mai Xuân H1 về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu S1 và bà Nguyễn Thị L1 lập ngày 12/10/1987 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu của anh Mai Xuân H1 đề nghị buộc Ủy ban nhân dân phường NH, thị xã CL, tỉnh NA phải thực hiện hành vi hành chính xóa tên ông Nguyễn Hữu S1 và ghi tên bà Nguyễn Thị L1 vào hồ sơ địa chính của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2 tại Khối HG 1, phường NH, thị xã CL, tỉnh NA theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu S1 và bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m^2 theo Giấy nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12/10/1987 có hiệu lực pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của anh Mai Xuân H1.

[4] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th3 và ông Trần Anh Đ1 về việc đề nghị giám định chữ viết từ dòng thứ 05 đến dòng thứ 08 từ trên xuống trang 02 của Giấy nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12/10/1987 có nội dung: "Anh Nguyễn Hữu đã hoàn lại số tiền 10.000 (mười nghìn) cho chị Nguyễn Thị L1. Nghi Hải ngày 10/12/1988, người nhận tiền" có phải là chữ viết của ông Nguyễn Hữu S1 hay không? Hội đồng xét xử thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông S1 nhất trí toàn bộ nội dung 02 Giấy nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12/10/1987, nên việc giám định có phải chữ viết của ông Nguyễn Hữu S1 hay không không làm thay đổi hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1 và bà L1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Th3, ông Đ1 là có cơ sở.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của anh Mai Xuân H1 cho rằng Thông báo số 758/TB-TA ngày 07/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh NA về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải không triệu tập UBND phường NH để làm rõ những nội dung văn bản, tài liệu của UBND phường NH đã cung cấp. Hội đồng xét xử thấy rằng vụ án đã được thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm lần thứ hai, các tài liệu, văn bản do UBND phường NH cung cấp đã có trong hồ sơ vụ án từ giai đoạn xét xử sơ thẩm lần thứ nhất. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải các đương sự đều đã được Tòa án công bố đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự, các tài liệu chứng cứ được thu thập hợp pháp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo cho UBND phường NH là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là có vi phạm. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh lấy ý kiến của UBND phường NH liên quan đến thửa đất đang tranh chấp, UBND phường NH đã cung cấp các tài liệu có liên quan cho Tòa án. Xét thấy, vi phạm này của Tòa án cấp sơ thẩm

không làm thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo này của anh Mai Xuân H1. Tuy nhiên, Thẩm phán giải quyết vụ án cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tình tiết hoặc tài liệu, chứng cứ mới. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu S1 là có cơ sở. Đề nghị tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở, được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do bà Nguyễn Thị L1 là người cao tuổi thuộc diện được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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 nên Hội đồng xét xử quyết định miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị L1.

Anh Mai Xuân H1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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 bị đơn là bà Nguyễn Thị L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Mai Xuân H1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh NA.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L1 được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm. Anh Mai Xuân H1 phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012670 ngày 03/02/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh NA.

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

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Vân Hương **Nguyễn Văn Cường** **Lê Thị Thúy Bình**

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh NA;
- VKSND tỉnh NA;
- Cục THADS tỉnh NA;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Thúy Bình