

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 140/2024/DS-PT

Ngày: 25 - 6 - 2024

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Công

Ông Bùi Văn Biền

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên

Từ ngày 21 đến 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 126/2023/TLPT-DS ngày 22/11/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 218/2024/QĐXX-PT ngày 26/4/2024.

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: **Lô D, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.**

2. Bị đơn: Ông **Mai Văn T1**, sinh năm 1966 và bà **Bùi Thị H**, sinh 1967.

Cùng địa chỉ: **Thôn N (thôn B cũ), xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông **Mai Đức T2**, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn Nam Thọ, xã Trực Thuận, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

- Bà **Lê Nguyên A**, sinh năm 1999; địa chỉ: **Số F, ngõ C Đ, phường T, quận L, TP Hà Nội**.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Trần Thị Ngọc H1 - Công ty L** thuộc **Đoàn Luật sư thành phố H**;

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Phạm Văn N**, sinh năm 1966 và bà **Vũ Thị T3**, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: **Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **N**, bà **T3**:

- Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1993; địa chỉ: **Khu V, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh**.

- Bà **Kim Thị T4**, sinh năm 1993; địa chỉ: **Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định**.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông **N**, bà **T3**:

- Luật sư **Nguyễn Mạnh P - Văn phòng L1** thuộc **Đoàn Luật sư T**;

- Luật sư **Vũ Quang D - Văn phòng L2** và cộng sự thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh B**;

3.2. Ông **Phạm Xuân N1**, sinh 1965 và bà **Bùi Thị T5**, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: **Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **N1**, bà **T5**: Ông **Trần Thái T6**, sinh năm 1978; địa chỉ: **P, C5 tòa nhà N - Số I Điện Biên, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định**.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông **N1**, bà **T5**:

- Luật sư **Nguyễn Mạnh P - Văn phòng L1** thuộc **Đoàn Luật sư T**;

- Luật sư **Trần Thị Ngọc H1 - Công ty L** thuộc **Đoàn Luật sư thành phố H**;

3.3. Anh **Phạm Quốc T7** và chị **Ngô Thị T8**, đều sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: **Số H H, phường T, Quận H, thành phố Hải Phòng**.

Người đại diện theo ủy quyền của anh **T7**, chị **T8**: Ông **Ngô Văn H2**, sinh năm 1958; địa chỉ: **Thôn Tân Khang, xã Trục Thuận, huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định**.

3.4. Ông **Phạm Văn D1**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: **Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định**.

4. Người làm chứng:

- Ông **Vũ Văn T9**, sinh năm 1963; Địa chỉ: **Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định**.

- Ông **Nguyễn Xuân K**, sinh năm 1957; Địa chỉ: **Thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định**.

5. Người kháng cáo: Ông **Mai Văn T1** và bà **Bùi Thị H** là bị đơn; ông **Phạm Văn N**, bà **Vũ Thị T3**, ông **Phạm Xuân N1** và bà **Bùi Thị T5** là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án

Tại phiên tòa có mặt bà **T**, ông **T2**, bà **A**, ông **N**, bà **T3**, ông **N1**, bà **T5**, ông **T6**, ông **H2**, bà **X**, bà **T4**, Luật sư **H1**, Luật sư **D1**, Luật sư **P**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** trình bày:

Bà và vợ chồng anh **Mai Văn T1** và chị **Bùi Thị H** có quan hệ quen biết với nhau. Vợ chồng anh **T1** và chị **H** nhiều lần vay tiền của bà để kinh doanh. Tính đến ngày 30/8/2008 bà đã cho vợ chồng anh **T1**, chị **H** vay tổng số tiền là 360.000.000 đồng. Đến ngày 14/10/2008 vợ chồng anh **T1** và chị **H** đã gán trả nợ cho bà bằng việc chuyển nhượng cho bà hai thửa đất số 127 và 128, diện tích mỗi thửa là 95m², tại tờ bản đồ số 3, Đội 2, **xã T, huyện T, tỉnh Nam Định** với giá 340.000.000 đồng. Hai thửa đất này vợ chồng anh **T1** nhận chuyển nhượng của ông **Phạm Văn D1** và ông **Lê Văn D2** ở đội 2, **xã T, huyện T, tỉnh Nam Định**. Ông **Lê Văn D2** và ông **Phạm Văn D1** là người được ưu tiên trúng đấu giá hai thửa đất trên nhưng không có nhu cầu sử dụng nên chuyển nhượng cho ông **T1**, cả hai thửa đất đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/11/2008 bà cùng vợ chồng anh **T1** và chị **H** đã đến Ủy ban nhân dân (UBND) **xã T** lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên do ông **T9** (cán bộ địa chính xã lập) và đã được ông **K** (Phó chủ tịch **UBND xã T**) ký xác nhận. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất xong, vợ chồng anh **T1** đã bàn giao toàn bộ giấy tờ gốc của hai thửa đất cho bà (gồm: Trích lục thửa đất, Biên bản xác định kiểm tra mốc giới, giấy thu tiền nộp lệ phí đấu đất, giấy chuyển nhượng đất của hai ông **D1** cho vợ chồng anh **T1**...). Qua trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên ông **Vũ Văn T9** là cán bộ địa chính xã và ông **K** là Phó chủ tịch **UBND xã T** có nói với hai bên “khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất của hai ông **D1** chính quyền sẽ có trách nhiệm lập hồ sơ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà). Đồng thời bà và vợ chồng anh **T1** đã thanh toán cho nhau bằng phương thức xoá nợ cho nhau. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất xong một thời gian sau ông **T1** đã lấy được hai giấy chứng nhận QSDĐ của hai ông **D1** và yêu cầu bà phải đưa thêm 1.000.000đ nữa thì mới trả giấy chứng nhận cho bà

nhưng bà không đồng ý. Thời gian sau đó vợ chồng ông T1 lại đến UBND xã lừa ông K, ông T9 là cán bộ xã lập và ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 127 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N2 và lập hợp đồng tặng cho thửa 128 cho vợ chồng anh Phạm Quốc T7 và chị Ngô Thị T8. Năm 2009 khi bà ra tiến hành xây dựng nhà đã xảy ra tranh chấp. Vì vậy bà đã làm đơn tố cáo về hành vi lừa đảo của vợ chồng anh T1, chị H cũng như việc làm vi phạm của ông Vũ Văn T9 và ông Nguyễn Xuân K đến, UBND xã T và UBND huyện T và cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh N

Sau nhiều năm khiếu kiện, tố cáo đối với hành vi lừa đảo của vợ chồng anh Mai Văn T1 đến cơ quan điều tra Công an tỉnh N nhưng không có kết quả, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 127 và 128 giữa bà với vợ chồng Mai Văn T1 và Bùi Thị H, buộc vợ chồng ông Mai Văn T1, bà Bùi Thị H phải giao lại bà hai thửa đất số 127 và 128, tờ bản đồ số 3, thôn B, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký kết giữa hai bên. Cả hai thửa đất trên đã được UBND huyện T, tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận mang tên vợ chồng ông Nguyễn Văn N2, bà Vũ Thị T3 và vợ chồng anh Phạm Quốc T7, chị Ngô Thị T8 nhưng đã bị UBND huyện T thu hồi giấy chứng nhận do cấp không đúng quy định của pháp luật.

* Tại bản tự khai và đơn đề nghị ngày 17/7/2022, bị đơn là ông Mai Văn T1 có quan điểm: Vợ chồng ông hiện tại đang tạm trú tại KP3 - đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vợ chồng ông đã nhận được giấy triệu tập của Tòa án do con trai ông chuyển. Do điều kiện công việc bận vợ chồng ông không thể có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Vợ chồng ông sẽ sắp xếp công việc về làm việc với tòa án vào trung tuần tháng 10, năm 2022 và nộp các tài liệu liên quan đến vụ án.

Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà T, ông có ý kiến như sau: Năm 2008 do làm ăn khó khăn nên để trang trải công nợ ông có thỏa thuận bán cho bà T hai lô đất 127 và 128 với giá 240 triệu đồng, thanh toán một lần bằng tiền mặt. Sau khi thỏa thuận do bà T không có tiền trả cho ông vì vậy ông đã ra xã báo việc chuyển nhượng không thành, xin huỷ hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất với bà T để ông chuyển nhượng cho người khác.

* Tại Đơn yêu cầu độc lập, Bản tự khai, Biên bản hòa giải, Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người đại diện cho ông Phạm Văn N và bà Vũ Thị T3 trình bày:

Năm 2006 ông Lê Văn D2 ở đội B, xã T được ưu tiên trúng đấu giá lô đất số 127, tờ bản đồ số 3, thôn B, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định. Do không có tiền và không có nhu cầu sử dụng ông Lê Văn D2 đã chuyển nhượng thửa đất trúng đấu giá cho ông Mai Văn T1. Ông T1 có trách nhiệm nộp tiền cọc tham gia đấu giá đất, nộp lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất cho UBND xã T. Do ông T1 có vay mượn tiền của bà

Nguyễn Thị T nên vợ chồng ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị T.

Đến tháng 2/2009 vợ chồng ông T1 và bà H lấy được giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 127, mang tên ông Lê Văn D2; vợ chồng ông T1 đến gặp ông T9 (cán bộ địa chính xã) đề nghị được chuyển nhượng thửa đất số 127 cho vợ chồng ông. Ông T1 có nộp cho UBND xã T một bản cam kết đề ngày 21/02/2009, trong đó có ghi “Ngày 04/11/2008, vợ chồng T1, H có chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị T vì vợ chồng T1, H nợ tiền của bà Nguyễn Thị T đến nay ông T1 đã thanh toán xong nợ cho bà T nên xin hủy hợp đồng chuyển nhượng trước đây đối với bà T”.

Ngày 20/02/2009 ông T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 127 cho vợ chồng ông với giá 85 triệu đồng. Ông T1 đã viết giấy biên nhận tiền chuyển nhượng thửa đất số 127 cho vợ chồng ông với giá là 85 triệu đồng; mục người giao tiền ghi tên ông (N), người nhận tiền ghi ông T1. Ngày 16/02/2009 ông T1 lập giấy biên nhận với nội dung: Vợ chồng ông T1 chuyển nhượng thửa đất 127 cho vợ chồng ông N với số tiền 120 triệu đồng, đã đặt cọc 110 triệu đồng, còn 10 triệu đồng sau khi ông T1 sang tên chính chủ thửa đất cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông sẽ trả hết. Tại mục ký tên bên đặt cọc tiền do ông ký, còn người làm đơn ông T1 ký tên.

Sau đó ông T1 tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên thửa đất như đã thỏa thuận cho vợ chồng ông. Ngày 27/02/2009, UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AO 321818 cho vợ chồng ông được quyền sử dụng thửa đất số 127, tờ bản đồ số 3, diện tích 95m², loại đất ở. Ngày 5/6/2012 UBND huyện T có quyết định số 472/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho vợ chồng ông; Với lý do Giấy chứng nhận cấp cho vợ chồng ông không đúng quy định của pháp luật. Gia đình ông đã quản lý thửa đất 127 từ năm 2009 đến nay. Trong quá trình sử dụng vợ chồng ông tiến hành xây dựng thì bị UBND xã T đình chỉ.

Đến nay vợ chồng ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Vợ chồng ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh:

- Yêu cầu TAND, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/10/2008 giữa ông Mai Văn T1 và bà Nguyễn Thị T.

- Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa số 127 giữa ông Lê Văn D2 và ông Mai Văn T1.

- Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa số 127 theo giấy biên nhận ngày 20/02/2009 và ngày 22/2/2009 giữa ông Mai Văn T1 với vợ chồng ông Phạm Văn N, Vũ Thị T10; đồng thời công nhận vợ chồng ông được làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng thửa đất 127.

* Tại Đơn yêu cầu độc lập, Bản tự khai, Biên bản hòa giải, Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người đại diện của ông **Phạm Xuân N1** và bà **Bùi Thị T5** trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng thửa đất 128, tờ bản đồ số 2, đội 2, xã T:

Năm 2006 hộ ông **Phạm Văn D1** là hộ có ruộng được giao ổn định bị thu hồi để đấu giá đất ở. Vì vậy ông **Phạm Văn D1** được ưu tiên đấu giá một lô đất số 128, đội 2, xã T. Do gia đình ông **D1** không có tiền nộp cho nhà nước nên đã chuyển nhượng thửa đất cho ông **Mai Văn T1** với giá 95 triệu đồng, ông **T1** có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá đất và các khoản phí, lệ phí. Ông **T1** đã nộp tiền cọc, tham gia đấu giá đất, nộp lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất cho **UBND xã T**.

Do ông **T1** có vay mượn tiền của bà **Nguyễn Thị T** nên ngày 14/10/2008 vợ chồng ông **T1** có đơn gửi **UBND xã T** đề nghị chứng thực việc ông **T1** chuyển nhượng thửa đất 128 cho bà **Nguyễn Thị T**. Ngày 04/11/2008 vợ chồng ông **T1** cùng bà **T** đã đến **UBND xã T** đề nghị ông **Nguyễn Xuân K** (Phó chủ tịch UBND xã) và ông **Vũ Văn T9** (công chức địa chính xã) xác nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 128 giữa vợ chồng ông **Phạm Văn D1** cho bà **Phạm Thị T11**. Đến tháng 02/2009 bà **H** (vợ ông **T1**) đã nhờ người lấy hộ được giấy chứng nhận QSD đất thửa đất 128 mang tên ông **Phạm Văn D1**. Ngày 20/2/2009 ông **Ngô Văn H2** (kế toán của UBND xã) đã thỏa thuận với ông **Mai Văn T1** về việc mua thửa đất 128 cho con rể là **Phạm Quốc T7** và con gái là **Ngô Thị T8**. Ngày 27/02/2009 **UBND huyện T** đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số AO 321817 cho anh **Phạm Quốc T7** cùng vợ là chị **Ngô Thị T8** được quyền sử dụng thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 95m², loại đất ở.

Ngày 22/02/2011 vợ chồng anh **T7**, chị **T8** lại chuyển nhượng thửa đất 128 cho vợ chồng ông với giá 310 triệu đồng. Việc mua bán hai bên chỉ viết giấy tay cho nhau, vợ chồng anh **T7** chị **T8** đã bàn giao giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông. Ngày 05/6/2012 **UBND huyện T** đã có Quyết định số 471/QĐ-UBND huyện thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ số AO 321817 đã cấp cho vợ chồng anh **T7** và chị **T8** với lý do Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật. Gia đình ông đã quản lý thửa đất số 128 từ năm 2011 cho đến nay. Khi ông tiến hành xây dựng nhà đã bị UBND xã đình chỉ.

Đến nay vợ chồng ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà **T11**.

Vợ chồng ông đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập của vợ chồng ông như sau:

- Yêu cầu Tòa án nhân dân tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/10/2008 giữa vợ chồng ông **Mai Văn T1** với bà **Nguyễn Thị T**.

- Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 128 giữa vợ chồng ông **Phạm Văn D1** và bà **Vũ Thị T12** với vợ chồng ông **Mai Văn T1** và bà **Bùi Thị H** có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa số 128 giữa vợ chồng ông **Mai Văn T1**, bà **Bùi Thị H** với vợ chồng anh **Phạm Quốc T7** và chị **Ngô Thị T8** có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128 được lập theo giấy mua bán đất ngày 22/02/2011 giữa vợ chồng ông **Phạm Quốc T7**, bà **Ngô Thị T8** và vợ chồng **Phạm Xuân N1**, **Bùi Thị T5** có hiệu lực pháp luật đồng thời tuyên vợ chồng tôi- **Phạm Xuân N1** và **Bùi Thị T5** được lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, **thôn B, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định** .

* Tại biên bản lấy lời khai, ông **Ngô Văn H2** là người đại diện theo uỷ quyền của anh **Phạm Quốc T7** và chị **Ngô Thị T8** có lời khai xác nhận: Năm 2009 ông có mua cho con rể ông là anh **Phạm Quốc T7** và con gái ông là **Ngô Thị T8** thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, **thôn B, xã T** của vợ chồng ông **Mai Văn T1** và bà **Bùi Thị H** với giá là 78.000.000 đồng. Ông đã thanh toán đầy đủ số tiền mua đất cho ông **T1** và bà **H**. Vợ chồng ông **T1**, bà **H** đã cùng ông làm thủ tục sang tên chính chủ thửa đất cho con rể ông là **Phạm Quốc T7** và con gái ông là **Ngô Thị T8** (vợ **T7**). Còn việc chuyển nhượng thửa đất giữa vợ chồng ông **T1** với bà **T** như thế nào ông không biết. Sau khi vợ chồng con gái ông nhận chuyển nhượng thửa đất từ vợ chồng anh **T1**, chị **H**, ngày 22/02/2011 các con ông đã chuyển nhượng thửa đất lại cho vợ chồng ông **N1**, bà **Bùi Thị T5**. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng con gái ông với ông **N1** hai bên chưa làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền, con gái ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **N1** nhưng đã bị **UBND huyện T** thu hồi. Nay các con ông **K1** còn liên quan đến thửa đất này.

* Tại biên bản lấy lời khai, ông **Phạm Văn D1** có lời khai xác nhận:

Năm 2006 gia đình ông và gia đình ông **Lê Văn D2** được cấp đất giãn dân, mỗi hộ một suất tại khu vực **đường E nay là tỉnh lộ 490**. Khi đó gia đình ông được cấp thửa đất 128, gia đình ông **Lê Văn D2** được cấp thửa 127, tờ bản đồ số 03, **thôn B, xã T**. Khi đó gia đình ông và gia đình ông **Lê Văn D2** do không có tiền nộp đầu giá đất nên ông **T1** có nói với các ông cứ đứng hộ tên đầu giá đất (do gia đình ông **T1** không thuộc diện được đầu đất) còn việc nộp tiền đầu giá và tiền làm thủ tục cấp đất ông **T1** sẽ nộp. Vì vậy hai thửa đất 127 và 128 mang tên gia đình ông và gia đình ông **Lê Văn D2** nhưng thực tế hai thửa đất này là của vợ chồng ông **T1**. Vợ chồng ông và vợ chồng ông **Lê Văn D2** sau khi đầu giá xong đã viết giấy chuyển nhượng thửa đất cho ông **T1**. Sau đó vợ chồng ông **T1** có chuyển nhượng hai thửa đất cho bà **Nguyễn Thị T**.

Đến năm 2009 vợ chồng ông **T1** có nói với vợ chồng ông ra UBND xã ký giúp vợ chồng ông **T1** về việc chuyển nhượng thửa đất 128 cho vợ chồng anh **Phạm Quốc T7** vì giấy chứng nhận QSD đất vẫn mang tên ông. Vợ chồng ông nhất trí ra UBND xã ký giúp vợ chồng ông **T1** vào hợp đồng chuyển nhượng. Còn diễn biến sự việc chuyển nhượng về sau như thế nào ông không biết. Đến nay ông không có liên quan gì đến thửa đất 128, gia đình ông **T1** có toàn quyền sử dụng thửa đất. Ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án. Hiện nay vợ chồng ông **Lê Văn D2** đều đã chết. Đối với thửa đất 127 việc chuyển nhượng cho ông **T1** cũng giống như thửa đất 128 của vợ chồng ông.

* Tại biên bản ghi lời khai, ông **Vũ Văn T9** nguyên là cán bộ địa chính **xã T** có lời khai xác nhận: Ông làm cán bộ địa chính xã từ năm 2005 đến năm 2013. Về việc chuyển nhượng thửa đất 127 và 128 giữa vợ chồng ông **T1** với bà **T** ông cho biết như sau: Năm 2008 vợ chồng ông **Mai Văn T1** và bà **Bùi Thị H** lên gặp ông đề nghị được chuyển nhượng hai thửa đất 127 và 128, tờ bản đồ số 03, tại **thôn N** (đội 2 cũ), **xã T, huyện T, tỉnh Nam Định** cho bà **Nguyễn Thị T**. Ông đã hỏi cán bộ tài chính xã được biết hai thửa đất 127 và 128 trên giấy tờ là của hai ông **Lê Văn D2** và ông **Phạm Văn D1** đã trúng đấu giá nhưng hai ông **D1** đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông **T1**. Ông **T1** là người nộp toàn bộ các khoản tiền đấu giá đối với hai thửa đất. Đồng thời ông **T1** có cam kết với ông là đã nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên từ hai ông **lê Văn D3** và ông **Phạm Văn D1**. Vì vậy ông đã tin và lập hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai ông **D1** với bà **T**. Do hai thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận lên tại mục người chuyển nhượng đất do ông **T1** ký thay và trong nội dung hợp đồng cũng vẫn ghi người chuyển nhượng là hai ông **D1** và không ghi giá tiền chuyển nhượng và để trống khi nào có giấy chứng nhận sẽ ghi sau để làm thủ tục sang tên cho bà **T**. Ông **T1** và bà **T** đều đồng ý với nội dung hợp đồng mà ông đã lập. Cả hai hợp đồng được lập vào ngày 04/11/2008. Sau đó ông đưa cho ông **K** Phó chủ tịch **xã T** ký xác nhận.

Về việc lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 127 cho vợ chồng ông **Phạm Văn N** và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 128 cho vợ chồng anh **T7**, chị **T8** ông cho biết như sau: Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 127 và 128 cho bà **Nguyễn Thị T** một thời gian sau vợ chồng ông **T1** lại lên nói với ông là không chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà **T** nữa và cam kết giữa vợ chồng ông với bà **T** đã thanh lý hai hợp đồng chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng đất cho nhau nữa. Đồng thời ông **T1** có đưa cho ông bản cam kết đề ngày 01/02/2009 về việc không chuyển nhượng hai thửa đất cho bà **T** nữa, đơn có chữ ký xác nhận của ông **T1**. Ông **T1** đề nghị ông lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 127 cho vợ chồng ông **N** và lập hợp đồng tặng cho thửa 128 cho vợ chồng anh **T7**, chị **T8**. Do tin tưởng vào đề nghị của ông **T1**, ông đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 127 cho vợ chồng

ông **N** và lập hợp đồng tặng cho QSD thửa đất cho vợ chồng anh **T7**. Khi lập hợp đồng chỉ có mặt ông **T1** còn hai ông **D1** không có mặt. Các chữ ký của hai ông **D1** đều do ông **T1** mang đi tự lấy chữ ký của hai ông **D1**. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, vợ chồng ông **N** cũng như vợ chồng anh **T7**, chị **T8** không lên gặp ông hỏi về việc chuyển nhượng đất.

* Tại biên ghi lấy lời khai, ông **Nguyễn Xuân K2** nguyên là Phó chủ tịch **xã T** có lời khai xác nhận: Ông có ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất 127, 128 cho bà **T**, ông **N**, anh **T7**. Việc ký vào các hợp đồng trên do ông tin tưởng vào báo cáo của ông **Vũ Văn T9** là cán bộ địa chính xã. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 127 và 128 cho ông **N** và vợ chồng anh **T7** ông **T9** không báo cáo với ông việc trước đó ông **T1** đã chuyển nhượng hai thửa đất này cho bà **Nguyễn Thị T**.

* Quan điểm của **UBND xã T** và Phòng Tài nguyên môi trường **huyện T**:

Thửa đất 127 và 128, bản đồ số 3, đội 2, **xã T, huyện T, tỉnh Nam Định** là của hai ông **Lê Văn D2** và ông **Phạm Văn D1** được ưu tiên đấu giá trúng. Nhưng do hai ông **D1** không có tiền để nộp nên hai ông đã chuyển nhượng hai thửa đất lại cho vợ chồng ông **Mai Văn T1**. Ông **T1** có trách nhiệm nộp các khoản lệ phí đấu giá và tiền sử dụng đất cho **UBND xã T**. Sau khi đấu giá xong, trong thời gian chờ cấp giấy chứng nhận QSD đất, vợ chồng ông **T1** đã chuyển nhượng hai thửa đất cho bà **Nguyễn Thị T**. Năm 2009 khi lấy được giấy chứng nhận của hai thửa đất mang tên ông **Lê Văn D2** và ông **Phạm Văn D1** vợ chồng ông **T1** lại chuyển nhượng thửa đất 127 cho vợ chồng ông **Phạm Văn N**, thửa 128 cho vợ chồng anh **Phạm Quốc T7** và chị **Ngô Thị T8**. **UBND huyện T** đã cấp giấy chứng nhận thửa 127 cho vợ chồng ông **Phạm Văn N**, thửa 128 cho vợ chồng anh **Phạm Quốc T7** và chị **Ngô Thị T8**. Sau đó vợ chồng anh **T7** chị **T8** lại chuyển nhượng thửa đất 128 cho vợ chồng ông **Phạm Xuân N1** nhưng hai bên chưa làm thủ tục qua chính quyền địa phương. Năm 2009 khi bà **Nguyễn Thị T** làm lễ động thổ để xây dựng tại hai thửa đất 127 và 128 đã xảy ra tranh chấp. Bà **T** đã làm đơn tố cáo vợ chồng ông **T1**, ông **T9** và ông **K2**. Quá trình cơ quan điều tra giải quyết đơn tố cáo của bà **T**, năm 2012 **UBND huyện T** đã thu hồi hai giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông **N** và vợ chồng anh **Phạm Quốc T7**; Do việc cấp hai giấy chứng nhận nêu trên không đúng theo quy định của pháp luật. Hiện nay thửa đất 127 do vợ chồng ông **Phạm Văn N** quản lý, thửa đất 128 do vợ chồng ông **Phạm Xuân N1** quản lý.

* Quá trình giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo của bà **Nguyễn Thị T** Cơ quan điều tra **Công an Tỉnh N** và **UBND huyện T** đã có kết luận như sau:

Tại kết luận, “giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-PC01, ngày 18/01/2021: Cơ quan điều tra **Công an Tỉnh N** đã có kết luận như sau: (BL số 75 đến 78)

Hộ ông **Phạm Văn D1** và ông **Lê Văn D2** được duyệt đưa vào danh sách đấu giá đất giãn cư tại **xã T** năm 2006 theo tiêu chuẩn người bị thu hồi đất phục vụ cấp đất giãn cư. Sau khi được xét duyệt đấu giá đất, ông **Phạm Văn D1** và ông **Lê Văn D2** đã nhượng lại quyền đấu giá hai thửa đất cho ông **Mai Văn T1** với giá 95 triệu đồng/1 thửa. Thừa hiện thoả thuận này ông **T1** đã thay mặt hai ông **D2** nộp tiền cọc tham gia đấu đất, tiền thuế trước bạ, tiền sử dụng đất cho **UBND xã T**. Ngày 18/8/2008 **UBND huyện T** đã ra quyết định giao đất số 1673, giao thửa đất 127 cho ông **Lê Văn D4**; Quyết định giao đất số 1679, giao thửa đất số 128 cho ông **Phạm Văn D1**. Ngày 25/8/2008 **UBND xã T** đã tiến hành giao hai thửa đất cho ông **Lê Văn D2** và ông **Phạm Văn D1** nhưng ông **T1** là người nhận và ký các thủ tục nhận đất.

Sau khi nhận đất trong thời gian chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **T1** cùng vợ là bà **H** đã có đơn đề ngày 14/10/2008 gửi **UBND xã T** chứng thực cho ông được chuyển nhượng hai thửa đất cho bà **Nguyễn Thị T**. Ngày 04/11/2008 vợ chồng ông **T1**, bà **H** cùng bà **T** đến **UBND xã T** gặp và đề nghị ông **Vũ Văn T9** (công chức địa chính xã), ông **Nguyễn Xuân K** (phó chủ tịch UBND xã) lập và ký chứng thực hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 127 (mang tên **Lê Văn D2**), thửa 128 (mang tên **Phạm Văn D1**), giữa **Mai Văn T1** cho bà **Nguyễn Thị T**. Trên hai hợp đồng chuyển nhượng đều thể hiện là vợ chồng ông **Lê Văn D2** và vợ chồng ông **Phạm Văn D1** là người chuyển nhượng hai thửa đất 127 và 128 cho bà **Nguyễn Thị T** nhưng ở phần ký tên người chuyển nhượng là ông **Mai Văn T1** ký. Toàn bộ các thủ tục về hợp đồng chuyển nhượng đều do ông **Vũ Văn T9**, **Nguyễn Xuân K** hướng dẫn, xác lập và ký chứng thực. Khi lập và ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng, ông **T9** có nói với các bên, khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông **Lê Văn D2** và ông **Phạm Văn D1** thì xã sẽ làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận cho bà **T**. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất ông **T1** đã giao toàn bộ giấy tờ gốc của hai thửa đất gồm: “giấy biên nhận thu tiền cọc; lệ phí đấu giá đất làm nhà ở năm 2007”; “giấy biên nhận thu tiền thắng giá, lệ phí trước bạ, lệ phí đo giao xây dựng, đất làm nhà ở năm 2007, “giấy biên nhận” ngày 23/12/2007 của hai ông **Lê Văn D2** và **Phạm Văn D1** chuyển nhượng hai thửa đất cho ông **T1** để chứng minh nguồn gốc đất, quyền sử dụng đất của ông **T1** đối với hai thửa đất trước khi chuyển nhượng cho bà **T**. Trước khi làm thủ tục, ký hợp đồng chuyển nhượng, ông **T1** đã chỉ vị trí hai thửa đất cho bà **T** nhận.

Đến tháng 2/2009, bà **Bùi Thị H** (vợ ông **T1**) gặp ông **Ngô Văn H2** (kế toán ngân sách **xã T**) xin hai biên lai thu tiền đấu đất do **Chi cục thuế huyện T** phát hành của hai thửa đất 127 và 128 đứng tên hai ông **Lê Văn D2** và ông **Phạm Văn D1**. Ông **H2** đã giao hai biên lai này cho bà **H**. Vợ chồng **T1**, **H** đã đưa hai biên lai này cho **Nguyễn Thanh H3** (cán bộ **phòng tài nguyên môi trường huyện T**) nhờ lấy hộ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên **Lê Văn D2** (thửa 127), **Phạm Văn D5** (thửa

128). Sau khi lấy được hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng T1, H không đưa lại cho bà T, lại đến gặp Vũ Văn T9 đề nghị được chuyển nhượng thửa đất 127 cho ông Phạm Văn N, tặng cho thửa 128 cho Phạm Quốc T7 với lý do nêu trong “Bản cam kết” gửi UBND xã T đề ngày 21/2/2009: “Ngày 04/4/2008, vợ chồng Thuận H4 có chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị T vì vợ chồng T1, H4 nợ tiền của bà Nguyễn Thị T, đến nay vợ chồng T1, H4 đã thanh toán xong nợ cho bà T nên xin huỷ hợp đồng chuyển nhượng trước đây đối với bà T. Vũ Văn Trụ Nguyễn Xuân K3 đã đồng ý với đề nghị của Thuận H4.

Ngô Văn H2 và Vũ Văn T9 cùng công tác với nhau tại UBND xã T, ông H2 có hỏi ông Vũ Văn T9 muốn mua thửa đất 128 của vợ chồng T1, bà H4. Vũ Văn T9 có nói với ông H2: nếu vợ chồng T1, H4 đã giải quyết xong việc mua bán đất với bà T thì mua được. Ông H2 hẹn ông T9 chiều ngày 23/2/2009 đến gia đình H2 làm giúp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Phạm Quốc T7, Ngô Thị T8 (con rể, con gái ông H2), ông T9 đồng ý.

Chiều ngày 23/2/2009, ông T9 gọi ông Nguyễn Đăng B (cán bộ phụ trách giao thông thuỷ lợi xã T) cùng đến nhà ông H2. Tại nhà ông H2 lúc đó gồm có: Vũ Văn T9, Nguyễn Đăng B, Mai Văn T1, Ngô Văn H2 và bà H5 (là vợ ông H2). Ngô Văn H2 nói với mọi người là mua thửa đất 128, thôn B, xã T, đứng tên giấy chứng nhận QSD đất là vợ chồng ông Phạm Văn D1, bà Vũ Thị T12 do vợ chồng Thuận H4 bán. H2 đề nghị ông T9 làm hồ sơ, thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất 128 cho Phạm Quốc T7 (con rể H2) và Ngô Thị T8 (con gái H2) theo cách tối ưu nhất để đỡ phải nộp thuế cho Nhà nước. Ông T9 nói muốn tối ưu về chi phí phải làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bố mẹ cho con cái) và phải có bản sao giấy khai sinh có nội dung xác nhận Phạm Quốc T7 là con Phạm Văn D1 và Vũ Thị T12 vì Phạm Quốc T7 trùng họ với Phạm Văn D1. Ngô Văn H2 đồng ý theo ý kiến của ông T9. Vũ Văn T9 nhờ và hướng dẫn ông B viết hợp đồng tặng cho QSD đất thửa số 128, bên tặng cho là vợ chồng ông Phạm Văn D1, bên nhận tặng cho là vợ chồng Phạm Quốc T7, trích lục thửa đất, đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất là Phạm Quốc T7. Đối với bản sao giấy khai sinh Phạm Quốc T7 là con của Phạm Văn D1 và Vũ Thị T12 cũng do ông B viết. Sau khi ông B viết xong hồ sơ, Vũ Văn T9 ký xác nhận phần cán bộ địa chính trên tài liệu trích lục thửa đất và đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông H2 điện mời ông Nguyễn Xuân K3 đến nhà H2 ăn cơm cùng T9, B, T1, H2. Tại nhà H2, ông T9 có nói với ông K3 là H2 mua thửa đất 128 của vợ chồng T1, H4 cho Phạm Quốc T7 - con rể H2. Vợ chồng T1, H4 có bản cam Kết về thanh toán xong nợ với bà T, hai bên đã tự huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký ngày 04/11/2008. Ông T9 đề nghị ông K3 xem hồ sơ và ký các thủ tục chuyển QSD đất thửa 128 cho Phạm Quốc T7. Ông H2 cũng nói với ông K3 mua thửa đất 128 của T1, H4 cho con rể Phạm Quốc T7 và đề nghị ông K3 ký giúp thủ tục chuyển

quyền sử dụng. Ông K3 đọc hồ sơ và ký vào phần đại diện UBND xã trong hợp đồng tặng cho QSD đất, trích lục thửa đất, đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất và bản sao giấy khai sinh của Phạm Quốc T7. Sau đó H2 cầm hồ sơ nhờ Nguyễn Thanh H3 (cán bộ PT&MT huyện T làm thủ tục sang tên cho con rể Phạm Quốc T7. UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số AO321552 cho Phạm Quốc T7 và Ngô Thị T8 thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, thôn B, xã T, diện tích 95m². Trong quá trình giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị T, UBND huyện T đã phát hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất không hợp lệ đã ra quyết định thu hồi.

* Tại CQĐT:

- Phạm Văn D1 khai: Vợ chồng ông không tặng cho thửa đất 128 cho Phạm Quốc T7, không ký hợp đồng tặng cho thửa đất 128.
- Ngô Văn H2 khai nội dung vụ việc như trên và thừa nhận đã ký tên Phạm Quốc T7 và vợ là Mai Thị H6 đã ký tên Ngô Thị T8 trong hợp đồng tặng cho.
- Phạm Văn T13 khai: Việc mua bán thửa đất 128 đều do bố vợ là Ngô Văn H2 thực hiện, vợ chồng ở xa lên không nắm rõ việc chuyển nhượng như thế nào.
- Vũ Văn T9 đã khai nhận đúng như nội dung trên.
- Mai Văn T1 khai nhận: Bán đất cho Ngô Văn H2 còn việc làm thủ tục như thế nào do Ngô Văn H2 thực hiện.

Tại kết luận số 132/KL-UBND ngày 30/5/2012 về việc giải quyết khiếu nại theo đơn của bà Nguyễn Thị T, UBND huyện T đã kết luận như sau: (BL số 56-57).

- Ông Vũ Văn T9 - Công chức địa chính - xây dựng, lập hồ sơ chuyển nhượng và cho tặng QSD thửa đất số 127, 128, tờ bản đồ số 3, bản đồ xã T lập năm 1995, chỉnh lý năm 2003 cho hai người là có thật và việc lập hợp đồng chuyển nhượng, cho tặng QSD đất không đúng quy định của pháp luật là đúng.
- Chữ ký bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Lê Văn D2 và vợ chồng ông Phạm Văn N và chữ ký bên tặng cho trong hợp đồng tặng cho QSD đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn D1 và vợ chồng anh Phạm Quốc T7 không phải là chữ ký của bên chuyển nhượng và bên cho tặng là đúng.
- Ông Nguyễn Xuân K3 - Phó chủ tịch UBND xã T ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng cho tặng QSD đất một thửa đất cho hai người là có thật và ký chứng thực vào hợp đồng không đúng quy định của pháp luật là đúng.

* Đối với hành vi lập và xác nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn D1 với vợ chồng anh Phạm Quốc T7 và chị Ngô Thị T8: Ông Vũ Văn T9 và ông Nguyễn Xuân K3 đã bị khởi tố, truy tố, xét xử về tội “Giả mạo trong công tác”.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất 127 và 128:

Do hộ gia đình ông **Phạm Văn N** và ông **Phạm Xuân N1** không đồng ý cho Hội đồng xem xét thẩm định nên Hội đồng đã tiến hành thẩm định căn cứ vào cung cấp của chính quyền địa phương và hồ sơ của hai thửa đất được lưu giữ tại UBND xã. Kết quả thẩm định:

- Thửa số 127: Diện tích 95m². Phía Bắc giáp thửa 126, chiều dài 19m. Phía Nam giáp thửa 128, chiều dài 19m. Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 490, dài 05m. Phía Tây giáp ruộng nước, dài 05m.

- Thửa số 128: Diện tích 95m². Phía Bắc giáp thửa 127, chiều dài 19m. Phía Nam giáp thửa 129, chiều dài 19 m. Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 490, dài 05m. Phía Tây giáp ruộng nước, dài 05m.

Hiện trạng hai thửa đất 127, 128 vẫn giữ nguyên hiện trạng từ khi đấu giá cho đến nay, không có tranh chấp với các hộ liền kề, trên đất chưa xây dựng công trình kiến trúc hay trồng cây lâu năm.

* Kết quả định giá như sau:

- Thửa đất 127, diện tích 95m², tờ bản đồ số 3, **thôn N (thôn B cũ), xã T**, tại thời điểm định giá có giá: 21.000.000đ/1m². Tổng trị giá thửa đất là 1.995.000.000đ

- Thửa đất 128, diện tích 95m², tờ bản đồ số 3, **thôn N (thôn B cũ), xã T** tại thời điểm định giá có giá: 21.000.000đ/1m². Tổng trị giá thửa đất là 1.995.000.000đ

* Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DS – ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh quyết định.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 120, 122, 124, 127, 129, 131, 407, 422 427, 429, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều, 50, 105, 106, 127, 136 Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; 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. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị T** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà với vợ chồng ông **Mai Văn T1** và vợ là bà **Bùi Thị H**.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2018 đối với thửa đất số 127, thửa đất số 128 tờ bản đồ số 3, **thôn N (đội 2 cũ) xã T, huyện T, tỉnh Nam Định** giữa bà **Nguyễn Thị T** với vợ chồng ông **Mai Văn T1**, bà **Bùi Thị H** là hợp pháp.

3. Giao cho bà **Nguyễn Thị T** được quyền sử dụng thửa đất số 127, số 128, tờ bản đồ số 3, **thôn N (thôn B cũ), xã T, huyện T, tỉnh Nam Định**. Bà **Nguyễn Thị T** được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với hai thửa đất 127, 128, tờ bản đồ số 3, **thôn N (đội 2 cũ)** theo quyết định của Bản án, tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của luật đất đai (*có sơ đồ kèm theo*).

4.1 Buộc vợ chồng ông **Phạm Văn N**, bà **Vũ Thị T3** phải giao thửa đất 127, tờ bản đồ số 3, **thôn N (đội 2 cũ)** cho bà **Nguyễn Thị T** quản lý sử dụng.

4.2 Buộc vợ chồng ông **Phạm Xuân N1**, bà **Bùi Thị T5** phải giao thửa đất 128, tờ bản đồ số 3, **thôn N (thôn B cũ)** cho bà **Nguyễn Thị T** quản lý, sử dụng.

5. Bác yêu cầu độc lập của vợ chồng ông **Phạm Văn N**, bà **Vũ Thị T3**, về các nội dung:

- Yêu cầu TAND, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/10/2008 giữa ông **Mai Văn T1** và bà **Nguyễn Thị T**.

- Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa số 127 giữa ông **Lê Văn D2** và ông **Mai Văn T1**.

- Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa số 127 theo giấy biên nhận ngày 20/02/2009 và ngày 22/2/2009 giữa ông **Mai Văn T1** với vợ chồng ông **Phạm Văn N**, **Vũ Thị T10**; đồng thời công nhận vợ chồng ông **N** được làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng thửa đất 127.

6. Bác yêu cầu độc lập của vợ chồng ông **Phạm Xuân N1**, bà **Bùi Thị T5** về các nội dung:

- Yêu cầu Tòa án nhân dân tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/10/2008 giữa vợ chồng ông **Mai Văn T1** với bà **Nguyễn Thị T**.

- Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 128 giữa vợ chồng ông **Phạm Văn D1** và bà **Vũ Thị T12** với vợ chồng ông **Mai Văn T1** và bà **Bùi Thị H** có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa số 128 giữa vợ chồng ông **Mai Văn T1**, bà **Bùi Thị H** với vợ chồng anh **Phạm Quốc T7** và chị **Ngô Thị T8** có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128 được lập theo giấy mua bán đất ngày 22/02/2011 giữa vợ chồng anh **Phạm Quốc T7**, chị **Ngô Thị T8** và vợ chồng ông **Phạm Xuân N1**, bà **Bùi Thị T5** có hiệu lực pháp luật, đồng thời tuyên vợ chồng **Phạm Xuân N1** được lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, **thôn B, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định**.

7. Án phí:

7.1. Trả lại cho bà **Nguyễn Thị T** số tiền tạm ứng án phí là 15.000.000 đồng (*mười lăm triệu đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002358 ngày 15/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.

7.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông **Mai Văn T1** và bà **Bùi Thị H** mỗi người phải nộp người 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*).

7.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông **Phạm Văn N**, bà **Vũ Thị T3** mỗi người phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Đối trừ khoản dự thu án phí vợ chồng ông **N**, bà **T3** đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002190 ngày 22/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trục Ninh. Vợ chồng ông **N**, bà **T3** được hoàn trả lại số tiền 19.400.000 đồng (*mười chín triệu, bốn trăm nghìn đồng*).

7.4. Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông **Phạm Xuân N1**, bà **Bùi Thị T5** mỗi người phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Đối trừ khoản dự thu án phí vợ chồng ông **N1**, bà **T5** đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002191 ngày 22/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trục Ninh. Vợ chồng ông **N1**, bà **T5** được hoàn trả lại số tiền 19.400.000 đồng (*mười chín triệu, bốn trăm nghìn đồng*).

* Ngày 25/10/2023 ông **Mai Văn T1** và bà **Bùi Thị H** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo: Vì bà **Nguyễn Thị T** chưa thanh toán cho ông bà một đồng nào theo hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 127, 128 ngày 4/11/2008 nên ông đã báo xã hủy hợp đồng và chuyển nhượng cho người khác. Vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị T**.
- Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 4/11/2018 đối với thửa đất số 127, 128 tờ bản đồ số 3, **thôn N, xã T** giữa vợ chồng ông bà với bà **Nguyễn Thị T**.
- Không giao cho bà **T** quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất số 127, 128.
- Công nhận yêu cầu độc lập và chính đáng của vợ chồng ông **Phạm Văn N**, bà **Vũ Thị T3** và ông **Phạm Xuân N1**, bà **Bùi Thị T5** đối với 2 thửa đất số 127, 128.
- Không yêu cầu ông **N** bà **T3**, ông **N1** bà **T5** phải giao hai thửa đất số 127, 128 cho bà **T**.

* Ngày 28/9/2023 vợ chồng ông **Phạm Văn N** và bà **Vũ Thị T3**, vợ chồng ông **Phạm Xuân N1** và bà **Bùi Thị T5** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo:

- Việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Không tiến hành xác minh thu thập chứng cứ đối với tài sản gắn

liền với thửa đất 127 và 128; Vi phạm nghiêm trọng trong việc xác định, đánh giá chứng cứ trong vụ án.

- Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà. Cụ thể: Trình tự phiên tòa không tuân thủ theo quy định của pháp luật; không cho các ông bà xem biên bản phiên tòa ngay sau khi kết thúc phiên tòa.

Vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm

* Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung trình bày như đã nêu trên.

- Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn (Luật sư **H1**) có quan điểm tranh luận:

+ Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông **T1** trả lại đất (Đòi đất) nhưng Tòa án lại giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp; Tòa án không thông báo bổ sung yêu cầu khởi kiện nhưng lại giải quyết 05 yêu cầu trong phần quyết định của bản án; Vợ chồng ông **Lê Văn D2** đã chết nhưng Tòa án không đưa các con ông **Lê Văn D2** vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

+ Bản án sơ thẩm nhận định việc tham gia đấu giá đất của ông **Lê Văn D2** và ông **Phạm Văn D1** là hợp đồng giả tạo là không đúng.

+ Không có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào giữa vợ chồng ông **T1** và bà **T** nhưng Tòa án lại tuyên công nhận hợp đồng là không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2008 không có giá chuyển nhượng, không có việc giao nhận tiền, giao nhận đất, vì vậy hợp đồng này không hợp pháp.

+ Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **N**, bà **T3** (Luật sư **D1**) có quan điểm tranh luận: Nhất trí với quan điểm của luật sư **H1**

+ Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Tòa án không đưa các con ông **Lê Văn D2** (vì vợ chồng ông **Lê Văn D2** đã chết) vào tham gia tố tụng; không đưa bà **T12** (vợ ông **Phạm Văn D1**) vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

+ Nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông **T1** trả lại đất nhưng Tòa án sơ thẩm lại buộc hai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trả lại đất là không đúng.

+ Tại thời điểm chuyển nhượng hai thửa đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được phép chuyển nhượng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận hợp đồng cho nguyên đơn là trái luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **N1**, bà **T5** (Luật sư **P**) có quan điểm tranh luận: Nhất trí với quan điểm của luật sư **H1** và luật sư **D1**.

+ Văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện **T** xác định: Không có văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **T1** và bà **T**.

+ Tại bản án hình sự sơ thẩm số 23/HS-ST ngày 26-01-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã xác định: Ý chí của vợ chồng ông **T1** là không bán cho đất cho bà **T** mà bán cho vợ chồng **N - T3** và vợ chồng **T7** - Thù, đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh nhưng Tòa án sơ thẩm không trích dẫn bản án này.

+ Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm

- Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhất trí với quan điểm của luật sư. Ngoài ra vợ chồng ông **N**, bà **T3** và vợ chồng ông **N1**, bà **T5** có ý kiến: Trong trường hợp Tòa án xử giao cho bà **Nguyễn Thị T** được quyền sử dụng thửa đất số 127 và thửa đất số 128 thì vợ chồng ông **N**, bà **T3** và vợ chồng ông **N1**, bà **T5** không yêu cầu bà **T** phải thanh toán giá trị chi phí vượt lập đất và các cây cối, công trình xây dựng trên đất hai thửa đất 127 và 128.

- Ông **T6** (người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông **N1**, bà **T5**) có quan điểm: Nhất trí với quan điểm của luật sư. Ngoài ra ông ý kiến thêm: Tại thời điểm vợ chồng ông **N1**, bà Thu nhận chuyển nhượng thửa đất 128 của vợ chồng anh **T7** thì thửa đất chưa có tranh chấp nhưng Tòa án sơ thẩm nhận định là đất đang có tranh chấp là không đúng; vợ chồng anh **T7** có đủ điều kiện chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông **N1**, bà **T5**; ông **N1**, bà **T5** là người thứ ba ngay tình; Kết luận của **UBND huyện T** xác định cả ba giao dịch đều vô hiệu; **UBND huyện T** ra quyết định thu hồi đất và hướng dẫn vợ chồng ông **T7** và vợ chồng ông **N1** làm lại hồ sơ chuyển nhượng.

- Nguyên đơn không chấp nhận quan điểm tranh luận của phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hợp lệ và làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Về nguồn gốc hai thửa đất 127 và 128, tờ bản đồ số 3, thôn N (thôn B cũ), xã T hiện đang có tranh chấp:

Năm 2006 gia đình ông Phạm Văn D1 và gia đình ông Lê Văn D2 là đối tượng được ưu tiên đấu đất giãn cư, mỗi hộ được một suất. Do không có nhu cầu sử dụng và cũng không có tiền đấu giá nên hai ông Phạm Văn D1 và ông Lê Văn D2 đã thỏa thuận với ông Mai Văn T1 chuyển nhượng lại quyền đấu giá hai thửa cho ông Mai Văn T1 với giá 95 triệu đồng (do gia đình ông T1 không thuộc diện tham gia đấu giá đất). Hai ông Lê Văn D2 và ông Phạm Văn D1 vẫn đứng tên tham gia đấu giá đất nhưng ông T1 có trách nhiệm nộp toàn bộ các khoản lệ phí đấu giá, tiền đặt cọc, tiền thuế trước bạ, tiền sử dụng đất cho UBND xã T. Ông Lê Văn D2 đứng tên đã trúng đấu giá thửa 127, ông Phạm Văn D1 đứng tên đã trúng đấu giá thửa 128. Ngày 18/8/2008 UBND huyện T đã có quyết định giao đất cho gia đình ông Lê Văn D2 và ông Phạm Văn D1. Ngày 25/8/2008 UBND xã T đã tiến hành giao hai thửa đất cho ông Lê Văn D2 và ông Phạm Văn D1 nhưng ông T1 là người ký các thủ tục và nhận đất. Ông Lê Văn D2 và Phạm Văn D1 đã viết giấy chuyển nhượng thửa đất lại cho ông Mai Văn T1. Ông T1 đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận cho ông Lê Văn D2 và ông Phạm Văn D1. Do hồ sơ đấu giá đất vẫn mang tên hai ông D1 nên Ủy ban nhân dân huyện T vẫn cấp Giấy chứng nhận QSD đất hai thửa đất đứng tên hai ông Lê Văn D2 và ông Phạm Văn D1 nhưng ông T1 là người nhận Giấy chứng nhận QSD đất.

Như vậy việc tham gia đấu giá đất của ông Lê Văn D2 và ông Phạm Văn D1 thực chất là đứng tên đấu giá hộ cho ông Mai Văn T1, vì ông T1 là người nộp toàn bộ tiền đấu giá đất; ông Lê Văn D2 và ông Phạm Văn D1 xác nhận đã chuyển nhượng cho ông T1, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và không còn quyền lợi gì đối với hai mảnh đất này, vì vậy quyền sử dụng thực tế đối với hai thửa đất 127 và 128 đã thuộc về vợ chồng ông Mai Văn T1. Sự việc ông Lê Văn D2 và ông Phạm Văn D1 chuyển nhượng hai thửa đất cho ông Mai Văn T1 chính quyền xã đều biết rõ và không có tranh chấp nên đã đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà T

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất 127, 128 giữa vợ chồng ông **Mai Văn T1** với bà **Nguyễn Thị T**:

Như đã nhận định ở mục 2.1, Giấy chứng nhận QSD hai thửa đất đứng tên hai ông **Lê Văn D2** và ông **Phạm Văn D1** nhưng thực tế quyền sử dụng đối với hai thửa đất 127 và 128 đã thuộc về vợ chồng ông **Mai Văn T1**, vì vậy vợ chồng ông **Mai Văn T1** có quyền định đoạt hai thửa đất này.

Ngày 14/10/2008 vợ chồng ông **Mai Văn T1** có đơn đề nghị **UBND xã T** chứng thực việc vợ chồng ông chuyển nhượng hai thửa đất 127, 128 cho bà **Nguyễn Thị T**. Ngày 04/11/2008 vợ chồng ông **T1**, bà **H** cùng bà **T** đã đến **UBND xã T** đề nghị ông **Vũ Văn T9** (công chức địa chính xã) ông **Nguyễn Xuân K3** (phó chủ tịch UBND xã) lập, ký xác nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 127 (mang tên ông **Lê Văn D2**) và thửa 128 (mang tên ông **Phạm Văn D1**) cho bà **Nguyễn Thị T**. Ông **T9** và ông **K3** là người hướng dẫn lập và ký xác nhận hai hợp đồng chuyển nhượng. Do 2 thửa đất vẫn mang tên 2 ông **D1** nên trong hợp đồng chuyển nhượng mục "Bên chuyển nhượng" vẫn ghi tên hai ông **Lê Văn D2** và ông **Phạm Văn D1** nhưng phần ký tên thì ông **T1** ký (ký thay hai ông **D1** – vì ông **T1** là người chuyển nhượng); mục "Bên nhận chuyển nhượng" ghi tên bà **Nguyễn Thị T** và bà **T** ký. Kèm theo hợp đồng là các thủ tục văn bản, như “trích lục thửa đất, Biên bản kiểm tra tình hình sử dụng, xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất chuyển nhượng...”. Vì biết rõ nguồn gốc 2 thửa đất chuyển nhượng nên khi lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **T1** và bà **T**, ông **K3** và ông **T9** có nói với các bên là: Khi nào có giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ ông **Lê Văn D2** và ông **Phạm Văn D1** thì xã sẽ làm thủ tục sang tên và cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà **T**. Sau khi nghe cán bộ xã giải thích thì hai bên nhất trí ký hợp đồng và không có ý kiến gì. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất cho bà **T**, ông **T1** đã bàn giao toàn bộ giấy tờ gốc của hai thửa đất cho bà **T**, gồm: Giấy biên nhận thu tiền đặt cọc, lệ phí đầu đất làm nhà ở năm 2007; giấy biên nhận thu tiền thắng giá, lệ phí trước bạ, lệ phí đo giao xây dựng đất làm nhà ở năm 2007; giấy biên nhận ngày 23/12/2007 của hai ông **Lê Văn D2** và **Phạm Văn D1** chuyển nhượng hai thửa đất cho ông **T1** để chứng minh nguồn gốc, quyền sử dụng hợp pháp của ông **T1** đối với hai thửa đất trước khi chuyển nhượng cho bà **T**. Ông **T1** đã chỉ vị trí hai thửa đất cho bà **T** nhận. Bà **T** đã thanh toán giá trị tiền chuyển nhượng hai thửa đất cho ông **T1** bằng hình thức trừ nợ vào số tiền vợ chồng ông **T1**, bà **H** còn nợ bà **T** là 340 triệu đồng.

Tại bản tự khai và đơn đề nghị ngày 17/7/2002, ông **T1** thừa nhận do làm ăn khó khăn nên ngày 04/11/2008 đã thỏa thuận bán cho bà **T** hai lô đất 127 và 128 với giá 240 triệu đồng, sau đó do bà **T** không có tiền trả nên ông đã ra xã báo việc chuyển nhượng không thành, xin huỷ hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất với bà **T** để ông chuyển nhượng cho người khác. Nhưng tại “Giấy cam kết” ngày 21/02/2009, vợ

chồng ông T1 lại xác nhận: “Ngày 04/11/2008 vợ chồng tôi chuyển nhượng cho bà T hai thửa đất (Lý do tôi nợ tiền bà T), đến nay hai gia đình đã thanh toán xong số tiền nợ với bà T và hai gia đình chúng tôi thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/11/2008”. Tuy nhiên vợ chồng ông T1 không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh đã thanh toán xong số tiền nợ với bà T và thực tế giữa vợ chồng ông T1 với bà T cũng không có sự thống nhất hủy bỏ hợp đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông T1 với bà T, hợp đồng đã được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đã lập thành văn bản, có chứng thực của UBND xã T. Ông T1 đã bàn giao toàn bộ giấy tờ hợp pháp của hai thửa đất cho bà T; bà T đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất cho ông T1 bằng việc đối trừ số tiền vợ chồng ông T1 còn nợ bà T là 340 triệu đồng. Mặc dù trong hợp đồng không ghi cụ thể giá cả việc chuyển nhượng hai thửa đất nhưng thực tế hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ về việc chuyển nhượng hai thửa đất cho nhau (trừ nợ cho nhau).

Trong hợp đồng chuyển nhượng mục «Bên người chuyển nhượng » ghi tên hai ông D1 nhưng phần ký tên người chuyển nhượng trong hai hợp đồng đều do ông T1 ký thay hai ông D1. Vì: Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hai thửa đất vẫn đứng tên ông Lê Văn D2 và ông Phạm Văn D1 là người đứng tên trúng đấu giá, nhưng hai ông D1 đã chuyển nhượng cho ông T1, ông T1 là người được quyền sử dụng hai thửa đất nên ông T1 có quyền định đoạt và ký thay hai ông D1 là phù hợp với bản chất của hợp đồng là ông T1 chuyển nhượng QSD đất cho bà T chứ không phải hai ông D1.

Mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng (04/11/2008) hai thửa đất chưa có Giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông T1 có đầy đủ giấy tờ chứng minh ông T1 là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất này; mọi thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đã xong, đang chờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và thực tế đến tháng 2 năm 2009 ông T1 đã lấy được Giấy chứng nhận QSD đất của hai thửa đất. Mặt khác tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông T9 và ông K3 là cán bộ xã cũng đã biết rõ nguồn gốc hai thửa đất và xác định hai thửa đất 127, 128 thuộc quyền sử dụng của ông Mai Văn T1 nên đã chứng thực hợp đồng và hướng dẫn giải thích cho các bên là: Khi nào có giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ ông Lê Văn D2 và ông Phạm Văn D1 thì xã sẽ làm thủ tục sang tên và cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T.

Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng QSD hai thửa đất 127, 128 được ký kết giữa ông Mai Văn T1 và bà Nguyễn Thị T chưa đúng về hình thức nhưng thực tế các bên đã giao cho nhau toàn bộ giấy tờ liên quan đến hai thửa đất, đã giao nhận đất và thanh toán đủ tiền cho nhau (đối trừ nợ), chỉ chờ khi có giấy chứng nhận QSD đất thì sẽ làm thủ tục sang tên cho bà T. Việc bà

T chưa hoàn thiện được thủ tục sang tên chính chủ là do ông T1 lừa dối cán bộ xã để chuyển nhượng cho người khác và cũng do cán bộ xã tin lời ông T1 không kiểm tra xác minh thông tin hai thửa đất nên đã chứng thực hợp đồng cho vợ chồng ông T1 chuyển nhượng cho người khác. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD hai thửa đất 127, 128 giữa ông Mai Văn T1 và bà Nguyễn Thị T là có căn cứ, đúng với bản chất của sự việc, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Mai Văn T1 với vợ chồng ông Phạm Văn N và yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Vũ Thị T3:

Ngày 20/02/2009 ông T1 viết giấy biên nhận tiền chuyển nhượng thửa đất số 127 cho vợ chồng ông N với giá là 85 triệu đồng; mục người giao tiền ghi tên ông (N), người nhận tiền ghi ông T1. Ngày 22/02/2009 ông T1 lập giấy biên nhận với nội dung: Vợ chồng ông T1 chuyển nhượng thửa đất 127 cho vợ chồng ông N bà T3 với số tiền 120 triệu đồng, đã đặt cọc 110 triệu đồng, còn 10 triệu đồng sau khi sang tên thửa đất cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông sẽ trả hết tiền. Tại mục ký tên bên đặt cọc tiền do ông N ký, còn người làm đơn ông T1 ký tên. Như vậy ông N đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất 127 với ông T1 với giá 120 triệu đồng, ông N đặt cọc 110 triệu đồng. Do đó việc lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, làm thủ tục sang tên QSD thửa đất 127 từ ông Lê Văn D2 sang cho ông Phạm Văn N do Mai Văn T1 thực hiện. Căn cứ kết luận của CQĐT Công an tỉnh N và kết luận giải quyết khiếu nại của UBND huyện T về việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Văn D2 và vợ chồng ông Phạm Văn N, thì hồ sơ chuyển nhượng QSD đất, thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đều do Mai Văn T1 lập không đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông Lê Văn D2 không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất 127 cho ông Phạm Văn N, chữ ký của vợ chồng ông Lê Văn D2 trong hợp đồng chuyển nhượng là giả. Mặt khác tại thời điểm Mai Văn T1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 127 cho vợ chồng ông N, vợ chồng T1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị T, hợp đồng đã được UBND xã T chứng thực. Sau khi lấy được giấy chứng nhận QSD thửa đất 127 mang tên ông Lê Văn D2, T1 không giao cho bà T mà lại làm đơn đề nghị UBND xã chứng thực cho Thuấn được chuyển nhượng thửa đất cho ông N với lý do T1 đã thanh toán nợ cho bà T xong nên xin huỷ hợp đồng chuyển nhượng với bà T nhưng trên thực tế T1 chưa thanh toán với bà T xong và chưa huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T. Vì tin vào lời cam kết của ông T1 nên ông Vũ Văn T9 (cán bộ địa chính xã), ông Nguyễn Xuân K3 (phó chủ tịch xã) đã lập và ký xác nhận vào hồ sơ chuyển nhượng đất do Mai Văn T1 lập. UBND huyện T đã căn cứ hồ sơ do U nên đã làm thủ tục sang tên và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông Phạm Văn N.

Sau đó trong quá trình thanh tra giải quyết khiếu nại đơn của bà Nguyễn Thị T, UBND huyện đã có quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông Phạm Văn N. Như vậy trong quá trình thỏa thuận, lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 127 cho vợ chồng ông N, Mai Văn T1 đã có hành vi gian dối với vợ chồng ông N và ông T9, ông K3.

Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Mai Văn T1 với vợ chồng ông Phạm Văn N bị vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Vũ Thị T3 là có căn cứ pháp luật.

[2.4] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn D1 với vợ chồng anh Phạm Quốc T7, chị Ngô Thị T8 và yêu cầu độc lập vợ chồng ông Phạm Xuân N1 và bà Bùi Thị T5 .

Việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 128 giữa vợ chồng ông Phạm Văn D1 với vợ chồng anh Phạm Quốc T7, chị Ngô Thị T8 ngày 23/9/2009 đều do ông Ngô Văn H2 (bố vợ anh T7) thực hiện. Ông H2 nhận chuyển nhượng thửa đất 128 với Mai Văn T1 với giá 78.000.000đ (bảy mươi tám triệu đồng). Sau đó ông H2 đã nhờ Vũ Văn T9 (cán bộ địa chính xã), Phạm Đăng B1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó đưa cho ông Nguyễn Xuân K3 ký xác nhận. Chữ ký của anh T7, chị T8 trong hợp đồng do ông H2 và bà H6 (vợ ông H2) ký; anh T7 không phải con ông Phạm Văn D1 nhưng giấy khai sinh trong hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất lại xác nhận anh T7 là con ông Phạm Văn D1 và bà Vũ Thị Tuyết . Vụ việc đã bị CQĐT, xác minh làm rõ, Vũ Văn T9 và Nguyễn Xuân K3 bị khởi tố, truy tố, xét xử về tội “Giả mạo trong công tác”. UBND huyện T đã thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng anh T7 chị T8. Vì vậy Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 128 giữa vợ chồng ông Phạm Văn D1 với vợ chồng anh Phạm Quốc T7 vô hiệu là đúng pháp luật.

- Xét về hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 128 giữa vợ chồng anh Phạm Quốc T7 và chị Ngô Thị T8 với vợ chồng ông Phạm Xuân N1, bà Bùi Thị T5. Hợp đồng được lập ngày 22/2/2011, có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng nhưng không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, chưa làm thủ tục sang tên. Mặt khác vợ chồng anh T7 có lời khai xác nhận: Việc chuyển nhượng thửa đất 128 do ông Ngô Văn H2 (bố vợ anh T7) thực hiện, vợ chồng anh không biết gì. Hợp đồng được ký kết khi thửa đất 128 đang có tranh chấp, cơ quan pháp luật đang giải quyết (Tranh chấp từ năm 2009 đã được U1). Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận QSD thửa đất đã bị UBND huyện thu hồi. Mặt khác hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa vợ chồng ông Phạm Văn D1 với vợ chồng anh Phạm Quốc T7, chị Ngô Thị T8 đã bị vô hiệu, anh T7 và chị T8 không có quyền chuyển nhượng thửa đất 128. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD

đất giữa vợ chồng anh **Phạm Quốc T7** và chị **Ngô Thị T8** với vợ chồng ông **Phạm Xuân N1**, bà **Bùi Thị T5** bị vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông **Phạm Xuân N1**, bà **Bùi Thị T5** là có căn cứ pháp luật.

[2.5] Đối với những tài sản trên thửa đất số 127, thửa đất số 128 của vợ chồng ông **N1**, bà **T5** và vợ chồng ông **N**, bà **T3**: Do các đương sự không yêu cầu bà **T** thanh toán giá trị tài sản nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.6] Tại phiên tòa luật sư của phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu ra một số vi phạm thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm như bỏ sót người tham gia tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu của nguyên đơn... Mặc dù những vấn đề này không được nêu trong nội dung kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Hội đồng xét xử xét thấy:

- Tại đơn kháng cáo ngày 25/10/2023 bị đơn (ông **T1** và bà **H**) đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị T**; chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông **N**, bà **T3** và ông **N1**, bà **T5** đối với 2 thửa đất số 127, 128 (Tức là sửa án sơ thẩm). Nhưng tại phiên tòa bị đơn lại đề nghị hủy án sơ thẩm là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu (Khoản 2 Điều 284 BLTTDS) nên không được chấp nhận.

- Tại giấy cam kết ngày 29/6/2010 (BL109) ông **Lê Văn M** là anh trai của ông **Lê Văn D2** xác nhận: “....Tôi là **Lê Văn M** là anh trai ông **Lê Văn D2**, được sự ủy quyền tôi đứng lên chuyển nhượng 01 lô đất cạnh đường **E**, tờ bản đồ số 3, lô 127 cho anh **Mai Văn T1** ngày 23/12/2007, số tiền tôi đã nhận đủ tiền và giao cho em tôi đầy đủ, tôi cam kết tôi và em tôi không ký chuyển nhượng cho ai khác”; Tại giấy biên nhận ngày 23/12/2007 (BL107) giữa ông **M**, **T14**, **T1** thống nhất: “*Nhượng lại 02 lô đất mặt đường 55 theo quyết định cấp đất giãn dân của xã **T** 2007, giá mỗi lô là 95 triệu đồng, mọi thủ tục sang tên ông **T1** chịu trách nhiệm, nay đặt cọc 05 triệu hai xuất, còn lại số tiền khi xã yêu cầu nộp sẽ giao đầy đủ...*”; Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/7/2022 ông **Phạm Văn D1** xác định vợ chồng ông đã ký chuyển nhượng thửa đất 128 cho ông **T1**, nay không còn liên quan đến thửa đất, ý kiến của ông cũng là ý kiến của vợ ông (bà **T12**), đề nghị Tòa án không đưa vợ chồng ông vào tham gia tố tụng.

Như vậy gia đình ông **Lê Văn D2** và **Phạm Văn D1** đều xác định đã chuyển nhượng thửa đất 127, 128 cho ông **T1**, đã nhận đủ tiền và không còn liên quan đến hai thửa đất. Từ năm 2009 đến 2021 bà **T** tố cáo, khiếu kiện vợ chồng ông **T1** liên quan đến 02 thửa đất; các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã điều tra xác minh và kết luận sự việc ông **Lê Văn D2** và **Phạm Văn D1** đã chuyển nhượng thửa đất 127, 128 cho ông **T1** là đúng. Trong suốt quá trình giải quyết tố cáo, khiếu kiện từ năm 2009 đến nay phía gia đình ông **Lê Văn D2** và **Phạm Văn D1** đều biết nhưng không có ai đòi hỏi quyền lợi hoặc tranh chấp gì. Vì vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa

các con ông **Lê Văn D2** và vợ ông **Phạm Văn D1** vào tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng đến bản chất của vụ án và quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

- Trong vụ án, ngoài yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì còn yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bao gồm các yêu cầu sau:

+ Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/10/2008 giữa vợ chồng ông **Mai Văn T1** với bà **Nguyễn Thị T** đối với thửa đất 127, 128.

+ Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 127, 128 giữa ông **Lê Văn D2**, ông **Phạm Văn D1** với vợ chồng ông **Mai Văn T1** và bà **Bùi Thị H**.

+ Công nhận giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **Mai Văn T1**, bà **Bùi Thị H** với vợ chồng ông **Phạm Văn N** và bà **Vũ Thị T3** đối với thửa số 127; giữa vợ chồng ông **Mai Văn T1**, bà **Bùi Thị H** với vợ chồng anh **Phạm Quốc T7** và chị **Ngô Thị T8** đối với thửa số 128 .

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 128 giữa vợ chồng ông **Phạm Quốc T7**, bà **Ngô Thị T8** với vợ chồng ông **Phạm Xuân N1** và **Bùi Thị T5**.

Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết toàn bộ các yêu cầu này và quyết định trong bản án là có căn cứ pháp luật. Luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện là không đúng.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm những người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới và không đưa ra được căn cứ, lý lẽ thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Các quan điểm của luật sư nêu ra không có căn cứ. Vì vậy không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông **Mai Văn T1** và bà **Bùi Thị H**, vợ chồng ông **Phạm Văn N** và bà **Vũ Thị T3**, vợ chồng ông **Phạm Xuân N1** và bà **Bùi Thị T5**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS - ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh.

2. Về án phí:

Buộc ông **Mai Văn T1**, bà **Bùi Thị H**, ông **Phạm Văn N**, bà **Vũ Thị T3**, ông **Phạm Xuân N1**, bà **Bùi Thị T5** mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002345 ngày 29/9/2023 (ông **N**); số 0002347 ngày 29/9/2023 (bà **T3**); số 0002344 ngày 29/9/2023 (ông **N1**); số 0002346 ngày 29/9/2023 (bà **T5**); số 0003951 ngày 08/11/2023 (bà **H**); số 0003904 ngày 10/11/2023 (ông **T1**) của Chi cục Thi hành án huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định. Các đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Văn Biên Nguyễn Thành Công

Nguyễn Tiến Dũng

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Trực Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trực Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Tiến Dũng