

Bản án số: 43/2022/DS-PT

Ngày: 23/11/2022

*"V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu."*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Yền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng và ông Nguyễn Văn Chát

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Minh Hiền - Thư ký TAND tỉnh Hải Dương.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:* Bà Bùi Thị Hậu -
Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 *"V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2022/QĐXX-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh **Phạm Minh K**, sinh năm 1975; nơi ĐKKHKT: Số 50, tổ 14, phường S, quận L, thành phố Hà Nội; nơi cư trú: Số 148, N, khu N, thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Hiện đang chấp hành án tại phân trại I thuộc Trại giam H, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn:* Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1960 và bà Phan Thị T, sinh năm 1961; địa chỉ: Đội 5, thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Phạm Tiến Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: Đội 5, thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3.2. Bà Hồ Thị P, sinh năm 1955; địa chỉ: Đội 5, thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3.3. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1951; địa chỉ: Đội 6, thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3.4. Chị Phạm Thị Thu N, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Hải Dương;

3.5. Chị Phạm Thị D, sinh năm 1983; địa chỉ: Đội 2, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương;

3.6. Anh Phạm Văn K, sinh năm 1986; địa chỉ: Đội 5, thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương;

Người đại diện theo ủy quyền của chị D, anh K, chị N, bà P và chị L: Ông Phạm Tiến Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: Đội 5, thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3.7. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1943; địa chỉ: Đội 1, thôn N, xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương;

3.8. Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1970; địa chỉ: Đội 2, thôn M, xã M, huyện N, tỉnh Hải Dương;

3.9. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1972; địa chỉ: Đội 1, thôn N, xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương;

3.10. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm 2, khu N, thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương;

3.11. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn V, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương;

3.12. Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1982; địa chỉ: Đội 8, thôn U, xã M, huyện N, tỉnh Hải Dương;

3.13. Chị Nguyễn Thị L3, sinh năm 1990; địa chỉ: Xóm H2, thôn P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

3.14. Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương,
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn B – Chủ tịch UBND xã N.

Địa chỉ: Xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3.15. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn M, Xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương;

3.16. Bà Phan Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn M, Xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

(Bà T, ông T có mặt; anh K, ông Đ, chị N, chị P, bà T, UBND xã N có đơn đề nghị vắng mặt; các đương sự khác vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Anh Phạm Minh K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai, nguyên đơn anh Phạm Minh K trình bày: Anh Phạm Minh K là con ông Phạm Tiến Đ và bà Hồ Thị P ở thôn M, Xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương. Hộ gia đình ông Đ hiện đang sử dụng 3.299 m² đất nông nghiệp được giao theo tiêu chuẩn 8 khẩu gồm cụ Phạm Văn X (ông nội anh K - đã chết năm 1997 không để lại di chúc); cụ Nguyễn Thị N (tên gọi khác H - bà ngoại anh K - đã chết ngày 25/01/2018 không để lại di chúc); ông Phạm Tiến Đ, bà Hồ Thị P, anh Phạm Minh K, chị Phạm Thị Thu N, chị Phạm Thị D, anh Phạm Văn K. Cụ X có hai người con gồm ông Phạm Tiến Đ và bà Phạm Thị L. Cụ N có hai người con gồm bà Hồ Thị P và bà Hồ Thị P. Bà P chết ngày 22/7/2018 không để lại di chúc. Bà P có chồng là ông Nguyễn Văn N, ông N và bà P có 06 người con gồm Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị P; Nguyễn Thị L. Nhà nước giao đất năm 1993 nhưng do anh K còn nhỏ nên không biết diện tích giao cụ thể là bao nhiêu ở xứ đồng nào. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông

Được sử dụng chung, không tách cho ai diện tích cụ thể nào. Anh chỉ biết năm 1997, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ hộ là Phạm Tiến Đ. Ngày 25/8/2018 tại trụ sở UBND Xã N, huyện N, UBND xã N đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà P với ông Trần Văn D và bà Phan Thị T, tài sản là 651 m² đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại địa chỉ khu đồng Sau Chùa với giá là 45.570.000 đồng.

Việc mua bán đất nông nghiệp nêu trên giữa ông Đ, bà P, với ông D, bà T không được sự đồng ý của đủ các thành viên trong hộ gia đình nên anh K đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là vô hiệu.

Bị đơn ông Trần Văn D và bà Phan Thị T trình bày: Ông T, bà D xác định có việc thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 651 m² đất nông nghiệp như anh K trình bày, hợp đồng được chứng thực tại UBND Xã N, huyện N như anh K trình bày. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông Đ, bà P xác định là đất của vợ chồng nên ông bà đã đồng ý mua và ký kết văn bản. Quá trình giải quyết vụ án, ông D và bà T cũng xác định trước đó cùng ông Phạm Văn T và bà Phan Thị T cùng bỏ ra số tiền 45.570.000 đồng (ông D, bà T bỏ số tiền 22.785.000 đồng, ông T và bà T bỏ số tiền 22.785.000 đồng). Nhưng ông T, bà T không đứng ra giao kết hợp đồng mà chỉ có ông D, bà T, vợ chồng ông D, bà T không có tranh chấp với vợ chồng ông T, bà T. Việc mua chung do hai bên tự thỏa thuận miệng với nhau, ông Đ, bà P không biết. Sau khi làm hợp đồng, vợ chồng ông D, bà T không đi làm thủ tục kê khai. Hiện nay vợ chồng ông D, bà T đang sử dụng chung với vợ chồng ông T, bà T. Nay anh K có đơn yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp nêu trên là vô hiệu ông bà không đồng ý vì việc mua bán của ông bà với ông Đ bà P đã được UBND xã chứng thực. Nếu trường hợp Tòa án có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất đó là vô hiệu thì ông D, bà T cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu và đề nghị không tiến hành thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Việc mua bán giữa ông bà với ông Đ, bà P sẽ tự giải quyết với nhau. Việc mua bán, sử dụng chung với ông T, bà T hai bên tự giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tiến Đ và bà Hồ Thị P trình bày: Ông Đ, bà P trình bày: Năm 1993 Nhà nước giao cho hộ gia đình ông Đ 3454 m² đất nông nghiệp gồm 07 khẩu (ông Đ, bà P, chị N, anh K, chị D, anh K và cụ X tại các xứ đồng Đồng Cầm, Sau Chùa, Lục Nhụ, Đồng Ngò, Bịch và bãi Trại; Hộ gia đình cụ N (H) được giao 425 m² ở đồng Đồng Ngò. Lúc đó chỉ giao thực tế và có biên bản giao mà không có trong sổ mục kê. Đến năm 1997 thì Nhà nước mới cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Đ 3454 m² đất nông nghiệp và cụ N 425 m² đất nông nghiệp. Năm 2003 thực hiện việc dồn điền đổi thửa chia lại thì hộ gia đình ông Đ gồm 08 khẩu được giao 3473 m² gồm ông Đ, bà P, anh K, chị D, chị N, anh K, cụ X và cụ N tại các xứ đồng Quán Khánh, khu Ba Lòng, Ma He và Sau Chùa. Năm 2015 thực hiện việc dồn điền đổi thửa tiếp theo thì hộ gia đình ông Đ được giao 3299 m² cho 08 khẩu gồm ông Đ, bà P, anh K, chị D, chị N, anh K, cụ X và cụ N tại các xứ đồng Đồng Ngò, Sau

chùa, Trình Trắc, Sau Lê, Ba Lòng. Việc diện tích chênh lệch 174 m² so với năm 2003 là do phải bỏ một phần đất để làm đường, máng nước nội đồng, đất nghĩa trang, nghĩa địa. Khi giao đất chỉ giao chung cho từng hộ mà không giao riêng cho từng khẩu từng diện tích cụ thể. Năm 1998 cụ X chết nhưng nhà nước không thu hồi diện tích được cấp cho cụ X. Năm 2018 cụ N chết nhưng nhà nước cũng không thu hồi diện tích đất nông nghiệp cấp cho cụ N. Sau khi được cấp thì hộ gia đình ông Đ sử dụng chung. Khi dồn điền đổi thửa năm 2015 thì diện tích được cấp là 3299m² đất nông nghiệp và sử dụng chung gia đình cũng không phân chia đất ruộng cho từng người. Ngày 25/6/2018, vợ chồng ông có bán cho vợ chồng ông Trần Văn D và bà Phan Thị T quyền sử dụng đất 651m² đất nông nghiệp tại khu sau Chùa, Thôn M, xã N với giá 45.570.000đ. Việc mua bán giữa hai bên được chứng thực tại UBND xã N số 103 ngày 25/6/2018, vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền trên. Khi vợ chồng ông bà bán thì có thống nhất bằng miệng với nhau cụ thể là với những người được cấp đất nhưng chưa lập biên bản. Diện tích đất nông nghiệp bán cho ông D, bà T nằm trong tổng số 3299m² được cấp cho 08 nhân khẩu. Nay anh K căn cứ vào việc không có sự đồng ý của anh K bằng văn bản về việc bán diện tích đất trên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với ông D, bà T là vô hiệu, ông bà đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu thì vợ chồng ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và việc mua bán giữa vợ chồng ông với ông D, bà T hai bên tự giải quyết. Việc mua bán chung giữa ông D, bà T với ông T, bà T ông bà không biết, đó là việc riêng của họ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T và bà Phan Thị T trình bày: Ông T, bà T xác định có việc ông bà thỏa thuận với vợ chồng ông D, bà T về việc mua chung diện tích 651 m² đất của vợ chồng ông Đ, bà P như nội dung ông D, bà T đã trình bày, hiện ông T, bà T và ông D, bà T đều đang sử dụng chung diện tích đất nông nghiệp nêu trên. Vợ chồng ông T, bà T không trực tiếp đứng tên trên hợp đồng mà thỏa thuận miệng và đưa tiền cho ông D, bà T. Anh K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nêu trên là vô hiệu, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của anh K và đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết, ông bà cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc mua bán chung giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông D, bà T ông không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Phạm Thị Thu N, anh Phạm Văn K (con ông Đ, bà P), bà Phạm Thị L (chị gái ông P và là con cụ X) đều trình bày: Khi bán ruộng trong gia đình đã thống nhất miệng với nhau về việc đồng ý cho ông Đ, bà P bán đất nông nghiệp nêu trên nhưng chưa lập biên bản thống nhất. Tất cả đều đồng ý cho vợ chồng ông Đ, bà P bán đất ruộng nêu trên cho ông D, bà T. Quá trình giải quyết chị N, anh K, bà L đã ủy quyền cho ông Đ tham gia giải quyết toàn bộ vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn N,

ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L3 trình bày:

Điều xác định không biết việc Nhà nước cấp đất nông nghiệp cho hộ gia đình ông Được như thế nào, chỉ biết cụ Nhâm là một nhân khẩu được cấp một phần đất trong hộ gia đình ông Được. Khi ông Được, bà P bán đất cho ông Dân, bà T thì đều không biết việc mua bán này nhưng đến nay khi thụ lý vụ án mới biết thì cũng đồng ý việc ông Đ bà P bán 651 m² đất nông nghiệp cho ông D, bà T. Nay ông K có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết. Do công việc bận rộn xin vắng mặt tại các buổi làm việc. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nêu trên là vô hiệu thì cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nếu Tòa án tuyên bố ông D, bà T trả lại quyền sử dụng đất nông nghiệp đã mua của hộ gia đình ông Đ thì đề nghị Tòa án tuyên bố giao quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà P. Không yêu cầu Tòa án tuyên bố cho những người này một phần đất nông nghiệp trong sổ di sản thừa kế mà họ được hưởng vì đã từ chối nhận tài sản thừa kế của cụ N để lại và cho ông Đ, bà P phần tài sản được hưởng.

Đại diện UBND xã N và cán bộ địa chính xã N trình bày: Năm 1993 Nhà nước giao cho hộ gia đình ông Đ 3454 m² đất nông nghiệp gồm 07 khẩu (ông Đ, bà P, chị N, anh K, chị D, anh K và cụ X tại Đồng Cầm, Sau Chùa, Lục Nhụ, Đồng Ngò, Bịch và bãi Trại; Giao cho hộ cụ N (H) 425 m² ở đồng Ngò. Lúc đó chỉ giao thực tế và có biên bản giao mà không có trong sổ mục kê. Đến năm 1997 thì Nhà nước mới cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Đ 3454 m² đất nông nghiệp và cụ N 425 m² đất nông nghiệp. Năm 2003 thực hiện việc dồn điền đổi thửa chia lại thì hộ gia đình ông Đ gồm 08 khẩu được giao 3473 m² gồm ông Đ, bà P, anh K, chị D, chị N, anh K, cụ X và cụ N tại các xứ đồng Quán Khánh, khu Ba Lòng, Ma he và sau Chùa. Năm 2015 thực hiện việc dồn điền đổi thửa tiếp theo thì hộ gia đình ông Đ được giao 3299 m² cho 08 khẩu gồm ông Đ, bà P, anh K, chị D, chị N, anh K, cụ X (bố ông Đ) và cụ N (mẹ bà P) tại các xứ đồng Đồng Ngò, Sau chùa, Trình Trắc, Sau Lề, Ba Lòng. Việc diện tích chênh lệch 174 m² so với năm 2003 là do phải bỏ một phần đất để làm đường, máng nước nội đồng, đất nghĩa trang, nghĩa địa. Năm 1998 cụ X chết nhưng nhà nước không thu hồi diện tích được cấp cho cụ X. Năm 2018 cụ N chết nhưng nhà nước cũng không thu hồi diện tích đất nông nghiệp cấp cho cụ N. Sau khi được cấp thì hộ gia đình ông Đ sử dụng chung. Việc giao quyền sử dụng đất nông nghiệp là giao cho từng hộ căn cứ vào sổ nhân khẩu trong hộ mà không tách riêng cho từng người trong hộ, ông Đ là chủ hộ.

Ngày 25/6/2018, vợ chồng ông Đ bà P và vợ chồng ông Trần Văn D và bà Phan Thị T có đến UBND xã N để đề nghị UBND xã thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 651m² đất nông nghiệp tại khu sau Chùa, Thôn M, xã N với giá 45.570.000đ. Việc mua bán giữa hai bên đã được chứng thực tại UBND xã N số 103 ngày 25/6/2018. Tại buổi làm việc ông Đ, bà P có trình bày miệng là gia đình ông bà, các con của ông bà và những người liên quan đều đồng ý với việc vợ chồng ông Đ, bà P bán diện tích đất trên

cho ông D, bà T tuy nhiên không thể hiện bằng văn bản. Do việc chuyển nhượng giữa hai bên là tự nguyện nên UBND xã đã tiến hành chứng thực hợp đồng chuyển nhượng mà không thông báo cho những người liên quan biết về nội dung chứng thực trên. Sau khi nhận chuyển nhượng cho đến nay ông D, bà T vẫn sử dụng diện tích đất này và hiện chưa chuyển nhượng lại cho ai. Tại vị trí đất khu Sau Chùa Thôn M, Xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương không có việc mua bán trong thời gian gần đây cụ thể là trước thời điểm, trong thời điểm và sau thời điểm ông Đ, bà P bán cho ông D, bà T.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2022 xác định hiện trạng thửa đất nông nghiệp ông Đ, bà P bán cho ông D, bà T tại khu đồng sau Chùa Thôn M, Xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương là 637 m² cạnh phía bắc dài 21,9m giáp nương nước; cạnh phía đông dài 30,7m giáp bờ nương; cạnh phía nam dài 20,3 m giáp bờ đất; cạnh phía tây dài 29,1 m giáp ruộng nhà ông Phạm Văn N.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 23/6/2022 Hội đồng định giá tài sản định giá đất nông nghiệp tại vị trí của thửa đất trên có giá 75.000đ/m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của TAND huyện N căn cứ: Điều 26; Điều 37; Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 130, 209, 212, 357, 468, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Minh K.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 25/6/2018 tại khu Sau Chùa, Thôn M, Xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương giữa ông Phạm Tiến Đ, bà Hồ Thị P với ông Trần Văn D, bà Phan Thị T vô hiệu một phần đối với phần diện tích 79,63m² thuộc quyền sử dụng của ông K trong khối tài sản chung của hộ gia đình ông Đ, bà P.

Giao cho ông Trần Văn D và bà Phan Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 79,63 m² đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng của anh K trong khối tài sản chung của hộ gia đình ông Đ, bà P.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Phạm Tiến Đ và bà Hồ Thị P. Ông Đ, bà P có trách nhiệm trả cho anh Phạm Minh K số tiền 5.972.000đ giá trị của 79,63 m² đất nông nghiệp thuộc phần tài sản của anh K trong khối tài sản chung của hộ gia đình ông Phạm Tiến Đ, bà Hồ Thị P.

Xác định phần hợp đồng có hiệu lực đối với diện tích 557,37 m² thuộc quyền sử dụng của các thành viên còn lại trong hộ gia đình ông Đ, bà P.

Giao cho ông Trần Văn D và bà Phan Thị T được quyền sử dụng diện tích 557,37 m² thuộc quyền sử dụng của các thành viên còn lại trong hộ gia đình ông Đ, bà P. Tổng diện tích đất ông D, bà T được sử dụng là 637 m² đất nông nghiệp (đo theo hiện trạng) và các tài sản trên đất tại khu Sau Chùa, Thôn M, Xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/8/2022 nguyên đơn anh Phạm Minh K

kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ thủ tục quy trình pháp lý của việc lập hợp đồng chứng thực số 01 ngày 25/6/2018 của UBND xã N để tuyên vô hiệu hay có hiệu lực. Trường hợp Tòa án chấp nhận theo bản án sơ thẩm thì đề nghị trả anh K 79.63m² đất về phía Tây giáp đất anh N, anh không nhất trí nhận tiền theo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn

Các đương sự có mặt tại phiên tòa đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của anh K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi vị đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của các bên đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của TAND huyện N; Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định, là kháng cáo hợp lệ.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

Căn cứ lời khai của các đương sự, tài liệu xác minh tại các cơ quan chuyên môn quản lý về đất đai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra công khai tại phiên tòa xác định: Hộ gia đình ông Đ, bà P gồm 08 người là ông Phạm Tiến Đ, bà Hồ Thị P, anh Phạm Minh K, chị Phạm Thị Thu N, anh Phạm Văn K, chị Phạm Thị Thu N, chị Phạm Thị D, cụ Phạm Văn X và cụ Nguyễn Thị N được cấp chung diện tích đất nông nghiệp là 3.473 m² tại các xứ đồng Quán Khánh, Khu Ba Lòng, Ma He, Sau Chùa vào năm 2003 trong đó đã nhập tiêu chuẩn 425 m² đất nông nghiệp của cụ N vào hộ gia đình ông Đ, bà P. Đến năm 2015 tiến hành dồn điền đổi thửa thì hộ gia đình ông Đ, bà P được giao 08 tiêu chuẩn với diện tích 3299 m² tại các xứ đồng Chùa, đồng Ngò, Trinh Trác, San Lẻ, Ba Lòng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông Đ, bà P với ông D, bà T đối với 651m² tại khu Sau Chùa, Thôn M, N, N. Như vậy, diện tích đất chuyển nhượng của hai bên theo hợp đồng thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình ông Đ, bà P trong đó có anh K và các khẩu nêu trên.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông Đ, bà P với ông D, bà T: Về hình thức đảm bảo quy định của Bộ luật dân sự và có chứng thực tại UBND xã N. Các bên tham gia hợp đồng đều xác định hợp đồng là tự nguyện, thỏa thuận đúng với ý chí của họ. Tuy nhiên, đây là đất nông

nghiệp thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình nên khi ông Đ, bà P định đoạt chuyển quyền diện tích đất nông nghiệp nêu trên, cần có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình ông. Ông Đ, bà P trình bày khi ông bà chuyển nhượng đất thì có thống nhất bằng miệng với những người được cấp đất trong gia đình nhưng chưa lập biên bản. Quá trình giải quyết vụ án các thành viên khác trong gia đình và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ X, cụ N và bà P đều thống nhất quan điểm đồng ý việc ông Đ, bà P về việc chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông D, bà T. Như vậy, xác định anh K có quyền đối với diện tích đất chuyển nhượng chia theo phần là 79.63m². Do anh K không đồng ý nên có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trên vô hiệu một phần một phần đối với phần thuộc quyền định đoạt của Phạm Minh K theo quy định tại Điều 130 của Bộ luật dân sự. Phần diện tích đất 557,37 m² chuyển nhượng theo hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Đối với nội dung anh K kháng cáo đề nghị bị đơn trả anh 79.63m² đất về phía Tây giáp đất anh N, anh không nhất trí nhận tiền theo bản án sơ thẩm thấy rằng: Sau khi nhận chuyển nhượng các bị đơn đã sử dụng ổn định và đã thanh toán toàn bộ tiền cho ông Đ, bà P. Ông Đ, bà P tự nguyện trả cho anh K giá trị bằng tiền phần anh K được hưởng cụ thể là 79,63 m² x 75.000đ/m² = 5.972.000đ (làm tròn). Xét thấy diện tích đất trên nếu chia cắt trả anh K không đảm bảo giá trị sử dụng và không phù hợp với chính sách dồn điền, đổi thửa của Nhà nước và địa phương. Hộ gia đình ông Đ còn diện tích ruộng trong đó có phần của anh K tại các xứ đồng khác. Ông Đ, bà P nhất trí sẽ chia cắt cho anh K diện tích ruộng theo khân phần của anh K nếu anh K có nhu cầu canh tác. Do vậy, cấp sơ thẩm giao toàn bộ diện tích ruộng theo hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn tiếp tục có quyền sử dụng, chấp nhận sự tự nguyện của ông Đ, bà P có trách nhiệm trả cho anh K giá trị phần tài sản anh K được hưởng theo tiêu chuẩn được chia ruộng với số tiền là 5.792.000đ là phù hợp, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 BLTTDS, 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.

[4]. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Phạm Minh K; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Anh Phạm Minh K phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc

thẩm.

3. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/11/2022).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện N;
- Chi cục THA DS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu Tòa.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thị Yên