TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BN**	**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2023/DSPT
Ngày: 23/3/2023
V/v: T2 bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Bà Vương Thị Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Thân Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 20 và 23 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2022/TLPT-DS ngày 19/12/2022 về "T2 bố giao dịch dân sự và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện QV bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2023/QĐ-PT, ngày 01/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh BN, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đăng T (tên gọi khác T2), sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Đăng H, sinh năm 1980 (có mặt).

Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H: Ông Nguyễn Đăng T3, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Đăng X, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu SN, phường NS, thành phố BN, tỉnh BN (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn 4, xã E, huyện M, tỉnh ĐL (vắng mặt).

4. Bà Đào Thị D1 (Nguyễn Thị D1), sinh năm 1965 (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN.

6. UBND huyện QV, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lại Hữu N - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện QV (vắng mặt).

7. UBND xã VH, huyện QV, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu N - Phó Chủ tịch UBND xã VH (vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Hữu Nh, sinh năm 1953 (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Khắc L1, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN.

3. Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã VH, huyện QV, tỉnh BN.

4. Ông Nguyễn Văn D2 (nguyên Phó chủ tịch UBND xã VH từ năm 2005 đến năm 2010); địa chỉ: Thôn CV, xã VH, huyện QV, tỉnh BN (vắng mặt).

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Đăng T, anh Nguyễn Đăng X và bà Đào Thị D.

NỘI D1 VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội D1 như sau:

Nguyên đơn anh Nguyễn Đăng T (T2) và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Bố mẹ anh Nguyễn Đăng T là ông Nguyễn Đăng T4 và bà Đào Thị D1 có mua thửa đất số 01, tờ bản đồ NX, diện tích 217m^2 nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ 21, diện tích 225m^2 ở khu vực ĐN, thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN của ông Ph, bà Lan.

Tháng 10/2002, ông T4 chết không để lại di chúc. Toàn bộ giấy tờ về đất đai của gia đình do mẹ anh là bà D1 quản lý. Khi ông T4 chết thì hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 gồm có bà Đào Thị D1, 04 người con là Nguyễn Đăng X,

Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Th, Nguyễn Đăng T (T2) và bố mẹ của ông T4 là cụ Nguyễn Đăng P (chết năm 2019) và cụ Nguyễn Thị Đ (chết năm 2020). Năm 2003, gia đình anh T có xây xung quanh thửa đất số 45 nhưng phần đuôi giáp với thửa đất số 47 thì không xây. Gia đình anh vẫn trồng chuối, rau muống và các cây ngắn ngày đến nay.

Năm 2020, khi gia đình anh thực hiện việc cải tạo và xây tường rào bao quanh khu đất thì vợ chồng Nguyễn Đăng H và chị Nguyên Thị D cản trở và cho rằng thửa đất trên là của anh Hoà, chị D. Anh không biết bằng cách nào mà anh H, chị D đã làm được thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên sang tên của vợ chồng anh chị trong khi toàn bộ gia đình anh T không biết. Do vậy, anh T đề nghị Toà án T2 bố các giao dịch sau vô hiệu:

- Giao dịch mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị D1 (mẹ đẻ anh T) và bà Nguyễn Thị L;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D1 và chị Nguyễn Thị D ngày 26/5/2009, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ NX, diện tích 217m^2 nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN;

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 316198 do UBND huyện QV cấp cho bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Đăng Hoà.

Lý do yêu cầu T2 vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng trên là: Thửa đất trên là tài sản chung của ông T4 và bà D, ông T4 đã mất. Gia đình anh T chưa có bất kỳ văn bản nào thể hiện việc ủy quyền cho bà D1 hay bất kỳ ai đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng hay các thủ tục khác đối với thửa đất; bà Đào Thị D1 chưa ký bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất thửa đất số 01, tờ bản đồ NX, diện tích 217m^2 (nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ 21, diện tích 225m^2). Việc UBND xã VH và bà D dùng thủ đoạn gian dối để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là trái quy định pháp luật; gia đình bà D từ trước đến nay vẫn quản lý sử dụng thửa đất trên nên anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn chị Nguyễn Thị D trình bày: Năm 2004, mẹ chồng chị là bà Nguyễn Thị L có mua mảnh đất 225m^2 tại khu vực ĐN, thôn NX của bà Đào Thị D1 (chồng là ông Nguyễn Đăng T4) với giá là 35.000.000 đồng. Thực tế tiền mua đất này là của vợ chồng chị nhưng do chồng chị không có nhà nên mẹ chồng đứng ra mua hộ. Bà D1 làm giấy viết tay xác nhận việc bán đất, hai bên đã đến nhà trưởng thôn là ông Nguyễn Hữu Nh xác nhận. Sau đó, gia đình chị đã tiến hành đóng thuế đất, tiến hành tân lấp và sử dụng trồng rau, khoai, đỗ, lạc… từ thời điểm đó. Đến năm 2008, bà D1 lại xuống gia đình chị đặt vấn đề bán một phần diện tích đất của thửa đất có diện tích 450m^2 cũng tại khu vực

Đồng Ngồ nối đuôi với thửa đất đã bán cho gia đình chị năm 2004 để lấy tiền làm nhà cho con trai là Nguyễn Đăng X. Gia đình chị cũng đồng ý, sau đó hai bên có thoả thuận giá mua bán và làm giấy viết tay với nhau. Lúc đó, gia đình chị đã trả khoảng 90% số tiền mà hai bên thống nhất giá, số tiền còn lại hẹn khi nào làm sổ đỏ thì trả nốt. Khi hai bên thoả thuận mua thửa đất này, chị và gia đình bà D1 có thoả thuận sẽ làm luôn thủ tục chuyển nhượng của cả hai thửa đất vì thời điểm này chồng chị có nhà. Sau đó, chị và bà D1 có ra UBND xã VH để hỏi về việc làm sổ đỏ của cả hai thửa đất. Ông Nguyễn Đình Cường là cán bộ địa chính xã yêu cầu bà D1 phải về làm giấy có xác nhận của các con của bà D1 đồng ý cho bà D1 chuyển tên sổ đỏ đang mang tên hộ ông Nguyễn Đăng T4 sang bà Đào Thị D1 để tiện cho việc sử dụng và bán đất. Bà D1 có nhờ bố chồng chị là ông Nguyễn Đăng Tân viết hộ đơn xin chuyển tên sổ quyền sử dụng đất theo hướng dẫn của xã cầm về cho các con ký và tự mang sang nhà ông Nguyễn Khắc L1 trưởng thôn xác nhận. Còn với gia đình chị thì ông Cường xem xét giấy mua bán năm 2004 và bảo mẹ chồng chị phải làm giấy tờ tặng cho các con thì mới làm hợp đồng chuyển nhượng được nên mẹ chồng chị đã làm giấy xác nhận việc tặng cho vợ chồng chị, sau đó mang ra nhà trưởng thôn là ông Nguyễn Khắc L1 xác nhận. Khi làm các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cán bộ xã hướng dẫn gia đình chị và bà D1 làm giấy tờ chuyển nhượng. Quá trình làm thủ tục diễn ra trong thời gian mấy tháng, cho đến khi đầy đủ thủ tục thì cán bộ xã VH mới hẹn cả hai bên ra xã ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 26/5/2009, chị và bà D1 có mặt tại xã cùng ký 02 hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất mà bà D1 bán cho gia đình chị có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, gia đình chị đã mang hồ sơ chuyển nhượng nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện QV. Ngày 28/7/2009, UBND huyện QV đã ban hành Quyết định số 1307/QĐ-UBND về việc thu hồi và cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng chị.

Khi bà D1 bán đất cho mẹ chồng chị thì thửa đất trên là đất thùng vũng, rất sâu vì trước đó mọi người lấy đất để đóng gạch. Sau khi mua gia đình chị đã tiến hành mua đất, cát để tân lấp, xây kè tường xung quanh thửa đất, trồng rau và trồng chuối, đóng thuế sử dụng đất suốt từ năm đó đến nay. Quá trình đổ đất, cát để tân lấp thửa đất rất vất vả vì thửa đất ở trong ngõ sâu, đường vào là đường đất, lầy lội, việc kéo xe để đổ đất rất khó khăn. Thỉnh thoảng gia đình chị xin được xe đất thì chị và bố chồng chị lại kéo xe cải tiến để vào đổ, mỗi năm đổ một ít. Sau này nhà nước làm đường bên ngoài chạy qua, rồi làm đường bê tông nên gia đình cũng mới có tiền mua thêm đất và cát đổ vào.

Năm 2012, khi chị tiến hành đổ đất để san lấp, anh Nguyễn Đăng T và anh Nguyễn Đăng X có ra ngăn cản nên hai bên đã xảy ra tranh chấp. UBND xã VH đã yêu cầu hai bên gia đình ra trụ sở UBND xã giải quyết. Tại đây, gia đình chị

đã đưa ra các giấy tờ mua bán đất và sổ đỏ của gia đình cho đại diện UBND xã và gia đình anh X xem. Sau khi xem xét các giấy tờ, gia đình anh T và anh X không có ý kiến gì nữa. Gia đình chị tiếp tục sử dụng đất từ đó đến nay. Nay anh Nguyễn Đăng T khởi kiện yêu cầu T2 bố giao dịch dân sự giữa mẹ chị và bà Đào Thị D1 cũng như hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị và bà Đào Thị D1 vô hiệu thì chị không đồng ý vì gia đình chị mua bán hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đóng thuế đất đầy đủ, sử dụng ổn định nhiều năm nên chị đề nghị Toà án bác đơn khởi kiện của anh T, công nhận giao dịch mua bán đất giữa mẹ chị và bà Đào Thị D1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và bà D1 đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 21 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN là có hiệu lực pháp luật.

Anh Nguyễn Đăng Hoà và ông Nguyễn Đăng Tân đồng ý với ý kiến trình bày của chị Nguyễn Thị D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị D1 trình bày: Khi ông T4 còn sống, vợ chồng bà có tạo lập được 03 thửa đất. Thửa đất thứ nhất là được Hợp tác xã cấp có diện tích khoảng 300m^2 toàn bộ gia đình ở trên thửa đất này, hiện nay bà và anh T đang ở trên thửa đất đó; thửa đất thứ 2 diện tích khoảng 450m^2 mua của ông bà Thu Tuấn (thửa đất này sau tách ra một phần bán cho vợ chồng chị D, anh Hoà là thửa đất số 47, sau bán tiếp khoảng 160m^2 cho vợ chồng anh Giản, hiện nay còn khoảng 150m^2 vợ chồng anh Nguyễn Đăng X đang ở); thửa đất thứ 3 mua của ông Phả, bà Lan, diện tích khoảng 225m^2, chính là thửa đất số 45 hiện tranh chấp với gia đình chị Nguyễn Thị D.

Khoảng năm 2003, bà có vay của bà Liễu số tiền khoảng 10 triệu đồng, bà vay làm nhiều lần, mỗi lần từ 2, đến 3 triệu, lãi là 3%/tháng. Bà vay khoảng 02 năm thì số tiền gốc và lãi lên đến 25 triệu đồng. Cuối năm 2004, bà Liễu có đến nhà cầm theo giấy viết tay và bảo bà viết giấy bà Liễu đưa. Bà thấy giấy viết là 35 triệu đồng thì bà có hỏi sao lại là 35 triệu thì bà Liễu có bảo viết như vậy thì ra trưởng thôn mới tin là mua bán đất. Do bà không hiểu biết gì nên bà làm theo lời bà Liễu. Bà thừa nhận bà và bà Liễu có đến nhà trưởng thôn là ông Nguyễn Văn Nhiên để xác nhận việc mua bán, bà cũng không nói gì với ông Nhiên là vay tiền. Do lúc đó chưa có sổ đỏ, bà có viết giấy như vậy để khi thôn giao sổ đỏ, bà Liễu được nhận sổ đỏ. Việc bà vay tiền bà Liễu và giao cho bà Liễu lấy sổ đỏ, bà không nói với các con của bà. Đến khoảng năm 2011, bà có mang 40 triệu đến nhà bà Liễu để chuộc lại sổ đỏ nhưng nhà bà Liễu không cho chuộc. Về việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009, chữ ký ở trong "*Đơn xin chuyển tên số quyền sử dụng đất*" là chữ ký của bà nhưng bà không mang đơn đến nhà ông L1 để xin xác nhận, bà cũng không biết tại sao có chữ ký của bà ở trong đơn. Năm 2009, bà chỉ cùng chị D làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 47, mọi người bảo bà ký thì bà ký chứ bà cũng không biết gì, cũng không đọc nhưng bà chỉ chuyển nhượng thửa đất số 47 chứ không

chuyển nhượng thửa đất số 45. Về việc tại sao có chữ ký của bà trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 45 thì bà không biết. Về việc đóng thuế đối với thửa đất số 45 thì địa phương thu thuế thế nào thì bà nộp, bà có trồng chuối trên đất đến năm 2005, 2006 thì đi làm, cũng không trồng gì trên đất, không để ý đến ai sử dụng.

Bà đề nghị Tòa án buộc anh Nguyễn Đăng H và chị Nguyễn Thị D là con trai và con dâu của bà Liễu phải trả lại thửa đất trên cho gia đình bà, đồng thời hủy GCNQSDĐ đã cấp cho chị D, anh H đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN.

Bà D1 xác nhận trước đây sổ hộ khẩu có ghi tên bà là Nguyễn Thị D1, sau làm lại sổ hộ khẩu năm 2015 thì bà có đổi tên lại là Đào Thị D1.

Bà Nguyễn Thị Liễu trình bày: Cuối năm 2004, bà Đào Thị D1 có gặp bà và bảo bà D1 muốn bán thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, hỏi bà có mua không. Bà có bảo bà không mua, để bà về hỏi con bà xem thế nào. Sau đó vài hôm, bà D1 xuống nhà bà bảo bà mua đất cho bà D1. Bà có hỏi bán đất để làm gì thì bà D1 bảo em muốn tu sửa lại nhà cửa vì con em lớn rồi. Bà có bảo về thống nhất với các con và hỏi anh em ruột trong nhà xem ai có mua không, nếu không ai mua thì bà mua hộ con bà. Khoảng hơn một tháng sau, bà D1 lại xuống nhà bà bảo chị lên nhà em đi, anh em không ai mua đất, con em nó về rồi. Bà đến nhà bà D1 thì thấy anh X đang ở ngoài sân. Bà có nói với anh X "Mẹ cháu bán đất, cháu có đồng ý bán không?", anh X bảo mẹ cháu bán thì cháu cũng đồng ý bán. Bà và bà D1 vào nhà thoả thuận mua bán thửa đất với giá là 35.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền, bà D1 tự viết giấy chuyển nhượng đất ngày 24/12/2004 theo giấy mua bán đất trước đây nhà bà D1 mua của gia đình ông Phả, bà Lan. Sau đó, cả hai có mang ra nhà ông nguyễn Hữu Nhiên là trưởng thôn xác nhận, làm chứng. Ngày bà D1 ghi trong giấy bán đất là ngày âm lịch còn ngày ra nhà ông Nhiên xác nhận là ngày dương lịch. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, gia đình bà vẫn quản lý, tân lấp, xây Dng tường vây xung quanh và trồng rau, trồng chuối. Đến năm 2009, bà D1 lại đề nghị gia đình bà mua một phần thửa đất số 47 nên sau đó chị D là con dâu bà có cùng bà D1 ra xã làm thủ tục chuyển nhượng. Thời điểm này, chị D và bà D1 trực tiếp làm các thủ tục nên bà chỉ nghe chị D nói lại. Vì năm 2004, bà D1 ghi giấy bán đất cho bà nên đến khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, bà phải làm giấy viết tay tặng cho con trai và con dâu tôi là Nguyễn Thị D và Nguyễn Đăng Hoà. Bà D1 lúc đó cũng nhờ chồng bà viết đơn xin chuyển tên sổ quyền sử dụng đất từ tên Nguyễn Đăng T4 sang Đào Thị D1 để tiện cho việc sử dụng sổ. Bà D1 đã mang giấy về cho các con ký sau đó mang ra trưởng thôn là ông Nguyễn Khắc L1 xác nhận. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, anh Hoà và chị D đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định.

Nay, anh Nguyễn Đăng T yêu cầu T2 bố giao dịch mua bán giữa bà và bà D1, cũng như hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 45 giữa chị Nguyễn Thị D và bà Đào Thị D1 vô hiệu và yêu cầu huỷ GCNQSDĐ cấp cho Nguyễn Thị D và Nguyễn Đăng Hoà đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21 là không có căn cứ. Bà đề nghị công nhận giao dịch giữa bà và bà D1 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/6/2009 đối với thửa đất số 45 giữa chị Nguyễn Thị D và bà D1 là có hiệu lực pháp luật. Việc bà D1 khai vay tiền của bà là không đúng. Thời điểm đó, bà là Hội trưởng phụ nữ thôn, có trách nhiệm giúp phụ nữ trong thôn vay tiền của ngân hàng. Tuy nhiên, do hoàn cảnh của bà D1 rất khó khăn vì chồng chết, nuôi 04 đứa con, chỉ có làm ruộng, không có nghề phụ và thu nhập ổn định nên không đủ điều kiện để được ngân hàng cho vay tiền. Vì số tiền 35 triệu lúc đó là rất lớn nên không thể có ai cho bà D1 vay số tiền đó được. Do anh Hoà đi nước ngoài nên có tiền gửi về để mua đất chứ bản thân bà cũng không có tiền để mua đất chứ đừng nói đến chuyện cho vay tiền. Những lời trình bày của bà D1 và anh T là sai sự thật. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của anh T. Công nhận giao dịch mua bán đất giữa bà và bà D1 cũng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN giữa chị Nguyễn Thị D và bà Đào Thị D1 ngày 26/5/2009 được UBND xã VH chứng thực là có hiệu lực pháp luật.

Anh Nguyễn Đăng X trình bày: Khi bố anh còn sống, bố mẹ anh có tạo lập được 03 thửa đất, thửa đất thứ nhất là được hợp tác xã VH cấp cho bố mẹ anh hiện là thửa anh Nguyễn Đăng T và mẹ anh đang ở có diện tích khoảng 300m^2. Thửa đất thứ 2 là thửa đất hiện anh đang ở nhưng trước kia có diện tích khoảng 450m^2, sau có chuyển nhượng cho vợ chồng chị D một phần (là thửa đất số 47), một phần chuyển nhượng cho vợ chồng anh Giản, hiện nay còn khoảng 130m^2 anh đang ở. Thửa đất thứ 3 là thửa đất có diện tích 225m^2, là thửa đất số 45 hiện đang tranh chấp với vợ chồng chị D. Anh đồng ý với ý kiến của anh Nguyễn Đăng T về việc gia đình anh không bán đất cho gia đình chị D. Anh đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Đăng T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Chiến, chị Nguyễn Thị Thanh đều trình bày: Thửa đất số 01, tờ bản đồ NX nay thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN mang tên chủ sử dụng là hộ gia đình ông Nguyễn Đăng T4 sau khi ông T4 chết được cả gia đình thống nhất là tài sản chung của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Các chị không biết bằng cách nào mà thửa đất này hiện nay lại mang tên anh Nguyễn Đăng Hoà, chị Nguyễn Thị D trong khi những người thuộc hàng thừa kế là các anh chị em trong gia đình không chuyển nhượng thửa đất này. Do vậy, các chị đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đăng T.

Tòa án cũng đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hiện trạng thửa đất có diện tích là 215,3m^2, có tường cay và tường gạch xây Dng xung quanh. Mặt đất được tân lấp cao khoảng 01m, hiện trồng cây ngắn ngày. Tài sản được định giá có giá trị là 3.913.561.000 đồng.

Với nội D1 trên, bản án sơ thẩm căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 118, 119, 131, 132,133 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm b khoản 2 Nghị quyết số 45/2005/QH11 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27, 31 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 121, 122, 123, 124, 219, 405 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 49, Điều 52 Luật đất đai năm 2003; Điều 99, 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Toà án nhân dân tối cao; Án lệ số 16 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đăng T về yêu cầu T2 bố giao dịch dân sự ngày 24/12/2004 âm lịch (Tc ngày 02/02/2005 dương lịch) giữa bà Nguyễn Thị D1 (Tc Đào Thị D1) và bà Nguyễn Thị Liễu vô hiệu;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đăng T về việc yêu cầu T2 bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2009 giữa bà Đào Thị D1 và chị Nguyễn Thị D về việc chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN do UBND xã VH, huyện QV, tỉnh BN chứng thực vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu T2 bố huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 316198 do UBND huyện QV cấp ngày 28/7/2009 cho hộ bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Đăng Hoà đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Liễu: Công nhận giao dịch dân sự ngày 02/02/2005 giữa bà Nguyễn Thị D1 (Tc Đào Thị D1) và bà Nguyễn Thị Liễu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2009 giữa bà Đào Thị D1 và chị Nguyễn Thị D về việc chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN do UBND xã VH, huyện QV, tỉnh BN chứng thực có hiệu lực pháp luật.

Xác nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 316198 do UBND huyện QV cấp ngày 28/7/2009 cho hộ bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Đăng Hoà đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN là hợp pháp.

Gia đình chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Đăng Hoà được tiếp tục sử Dng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn T2 về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2022, nguyên đơn là anh Nguyễn Đăng Tứ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đăng X và bà Đào Thị D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và ý kiến đã trình bày; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà D1 và anh X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội D1 vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Đăng Tứ, anh Nguyễn Đăng X và bà Đào Thị D1 nộp trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội D1: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Đăng Tứ, anh Nguyễn Đăng X và bà Đào Thị D1, Hội đồng xét xử thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đào Thị D1 trình bày năm 2003 bà D1 có vay của bà Liễu số tiền gốc là 10.000.000 đồng, thời hạn vay 02 năm, lãi suất 3%/tháng. Khi vay tiền bà D1 có viết cho bà Liễu một giấy chuyển nhượng đất ngày 24/12/2004 (âm lịch) và bà Liễu cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà; về số tiền ghi trong giấy chuyển nhượng đất ngày 24/12/2004 (âm lịch) là 35.000.000 đồng, bà D1 cho rằng bà viết số tiền trên là để mọi người tin tưởng hai bên có việc mua bán đất. Tuy nhiên, bà D1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền và viết giấy chuyển nhượng đất là theo yêu cầu của bà Liễu. Tòa án đã tiến hành

làm việc với ông Nguyễn Hữu Nhiên (Trưởng thôn thời kỳ các bên thực hiện giao dịch), ông Nhiên trình bày vào năm 2005 bà D1 và bà Liễu có đến nhà ông để xin xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất. Ông có hỏi về việc có mua bán đất và đã thanh toán tiền chưa thì các bên đều thừa nhận bà D1 có bán đất cho bà Liễu và hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

Như vậy, bản án sơ thẩm căn cứ vào tài liệu, có trong hồ sơ và chứng cứ là giấy chuyển nhượng đất để xác định bà D1 có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất diện tích 9,5 thước tại khu vực Đồng Ngô cho bà Liễu vào ngày 24/12/2004 (âm lịch) Tc ngày 02/02/2005 (dương lịch), giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng và xác định không có việc bà D1 và bà Liễu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhằm che dấu giao dịch vay tiền là phù hợp. Sau đó, để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Liễu nên ngày 26/5/2007 bà D1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45 cho chị Nguyễn Thị D.

Xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị D1 với chị Nguyễn Thị D, thấy: Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, tuy không đúng theo mẫu hợp đồng do cơ quan có thẩm quyền ban hành nhưng về mặt nội D1 là đã đầy đủ thông tin, sau khi lập hợp đồng các bên cùng ký kết và đã được chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối tượng của giao dịch chuyển nhượng đất: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất, thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đăng T4, đất không có tranh chấp. Như vậy, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Về chủ thể của giao dịch dân sự chuyển nhượng đất: Bà D1 và anh T, anh X đều thừa nhận thửa đất số 45, tờ bản đồ 21, diện tích 225m^2 là do vợ chồng bà D1, ông T4 mua. Thời điểm ông T4, bà D1 mua đất anh X, anh T, chị Thanh và chị Chiến đều còn nhỏ, không có công sức đóng góp gì vào khối tài sản trên nên cần xác định thửa đất này là tài sản của vợ chồng ông T4, bà D1 tạo lập được.

Năm 2002, ông T4 chết không để lại di chúc tài sản là thửa đất thửa đất số 45, tờ bản đồ 21, diện tích 225m^2 thuộc quyền sử dụng của bà D1 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Tý. Năm 2004, bà D1 với tư cách là chủ hộ gia đình đã viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 09 thước 05 đất tại khu vực Đồng Ngồ (nay là thửa đất số 45 tờ bản đồ số 21 diện tích 225m^2 thôn NX, xã VH) cho bà Liễu. Nguyên đơn là anh T và bà D1 cho rằng gia đình anh vẫn sử dụng thửa đất trên, gia đình không biết việc bà D1 viết giấy chuyển nhượng đất cho bà Liễu.

Trên thực tế thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 cấp cho hộ gia đình ông T4, khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 với chị D không có đầy đủ chữ ký của các con ông T4 và bà D1 (là anh X,

chị Chiến, anh Thanh và anh T) nhưng quá trình làm thủ tục chuyển nhượng bà D1 đã cung cấp "Đơn xin chuyển tên sổ quyền sử dụng đất" có chữ ký của các con là anh Nguyễn Đăng X, chị Nguyễn Thị Chiến, chị Nguyễn Thị Thanh và anh Nguyễn Đăng T2, đơn viết tay có chữ ký của bà D1 ở cuối đơn với nội D1 "*Nay gia đình tôi thống nhất chuyển tên sổ Nguyễn Đăng T4 sang Đào Thị D1 cho tiện việc sử dụng sổ của gia đình*" đề nghị ông Nguyễn Khắc L1 (Trưởng thôn NX) xác nhận. Tại các bản ghi lời khai và phiên toà ngày 08/9/2022 bà D1 thừa nhận chữ ký ở cuối đơn là của bà nhưng không nhớ ký bao giờ và không biết nội D1 của các biên bản mà chỉ ký theo lời bà Liễu. Ông Nguyễn Khắc L1 trình bày, do hoàn cảnh của bà D1 khó khăn nên khi bà D1 đề nghị xác nhận thì ông cũng đã xác nhận để tạo điều kiện cho bà D1. Đối với chữ ký của các con bà D1, tất cả đều không thừa nhận chữ ký và cho rằng không biết việc bà D1 chuyển nhượng đất cho chị D. Đơn do bà D1 ký, bà D1 là người mang ra Trưởng thôn xác nhận nên việc gia đình bà D1 có biết hay không biết việc bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải xem xét trách nhiệm của bà D1. Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2009 là để hợp pháp hoá đối với giao dịch dân sự ngày 02/02/2005. Trong khi tại mục thứ nhất đã phân tích rõ và xác định thời điểm ngày 24/12/2014 (âm lịch) Tc ngày 02/02/2005 (dương lịch), các bên đã tiến hành thoả thuận và giao dịch với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã giao nhận đủ tiền, cam kết giao đất.

Mặt khác, theo trình bày của ông Nguyễn Hữu Nhiên (là Trưởng thôn NX năm 2004 và 2005) thì vào năm 2005 khi bà D1 bán đất cho bà Liễu mọi người xung quanh đều biết. Sau khi mua đất, bà Liễu cho vợ chồng anh H, chị D (là con trai, con dâu) quản lý, sử dụng và đóng thuế liên tục từ năm 2005, được các hộ liền kề xác nhận có việc sử dụng đất. Tuy gia đình bà Liễu không làm nhà và trồng cây lâu năm trên đất nhưng trong nhiều năm gia đình bà Liễu đã thực hiện việc đổ đất tân lấp vào thửa đất vì ban đầu thửa đất đó là thửa đất thùng vũng. Anh X, bà D1 và anh T từ trước đến nay đều ở trên thửa đất cùng khu vực với thửa đất số 45 nên việc anh T, bà D1, anh X cho rằng không biết gia đình anh Hòa, chị D sử dụng thửa đất trên là không phù hợp.

Ngoài ra, khi bà Liễu và bà D1 đến nhà ông Nhiên để xác nhận việc mua bán đất, ông Nhiên đã thông báo và ghi vào sổ để xác định bà Liễu phải có trách nhiệm đóng thuế đối với thửa đất này. Bà D1 cũng thừa nhận không đóng thuế đối với thửa đất số 45. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ (Bút lục 142), bà Đào Thị D1 và các chủ sử dụng đất liền kề là ông Nguyễn Hữu Tuyến, bà Nguyễn Thị Phượng đều ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất để thực hiện chỉnh lý bản đồ địa chính. Năm 2011, giữa gia đình bà D1 và gia đình chị D cũng đã xảy ra tranh chấp, chị D có đưa ra GCNQSDĐ tại UBND xã khi giải quyết tranh chấp giữa

hai bên nên sau đó đã chấp dứt việc tranh chấp. Qúa trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng gia đình bà D1 và bố mẹ của ông T4 là cụ Nguyễn Đăng Phòng (chết năm 2019) và cụ Nguyễn Thị Định (chết năm 2020) thống nhất phần di sản của ông T4 là tài sản chung. Tuy nhiên, chỉ có lời trình bày của nguyên đơn, không có bất cứ chứng cứ nào xác định là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 đồng ý thống nhất phần di sản ông T4 để lại chuyển thành tài sản chung. Hơn nữa, kể từ khi bà D1 bán đất cho gia đình bà Liễu năm 2004 thì những người thừa kế khác ngoài bà D1 và các con bà D1 thì không ai có ý kiến gì. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh đối với bà Nguyễn Thị Cường, ông Nguyễn Đăng Lẫm, ông Nguyễn Đăng Quỹ, bà Nguyễn Thị Thắm, ông Nguyễn Đăng Còn, bà Nguyễn Thị Chín, ông Nguyễn Đăng Trường, bà Nguyễn Thị Tình, và bà Nguyễn Thị Mười là con của cụ Nguyễn Đăng Phòng và cụ Nguyễn Thị Định (là anh chị em của ông Nguyễn Đăng T4) thì họ đều khẳng định không yêu cầu chia thừa kế và từ chối tham gia tố tụng. Đối với bà Nguyễn Thị Gái là con của cụ Phòng và cụ Định đã được Tòa án nhân dân huyện QV T2 bố mất tích.

Về ý chí của người tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên hoàn toàn minh mẫn, không bị ép buộc, tự nguyện cùng lập và ký vào hợp đồng. Trong vụ án này khi bà D1 đại diện cho Hộ gia đình tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng, xét bản chất là đã vượt quá phạm vi đại diện nhưng tại thời điểm trước và sau khi ký kết hợp đồng các thành viên hộ gia đình có quyền lợi liên quan đều biết mà không có bất kỳ ý kiến phản đối nào, thửa đất đã được sang tên quyền sử dụng đất cho anh H, chị D, nếu trong trường hợp phát sinh thiệt hại cho các thành viên của hộ gia đình từ việc ký kết hợp đồng của chủ hộ thì các thành viên có quyền khởi kiện chủ hộ để yêu cầu thực hiện phần quyền lợi của mình.

Do đó, bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Đăng T về yêu cầu T2 bố giao dịch dân sự ngày 24/12/2004 âm lịch (Tc ngày 02/02/2005 dương lịch) giữa bà Nguyễn Thị D1 (Tc Đào Thị D1) với bà Nguyễn Thị Liễu vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu T2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2009 giữa bà Đào Thị D1 với chị Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN vô hiệu là có căn cứ. Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của bị đơn là phù hợp với các quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu giám định chữ ký của anh T, anh X trên đơn xin chuyển tên sổ quyền sử dụng đất nhưng các đương sự không cung cấp được bản chính. Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ (bút lục 118) nhưng Văn phòng đăng ký đất đai không cung cấp được đơn xin chuyển tên sổ quyền sử dụng đất, do đó không có căn cứ xem xét yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Đăng T, anh Nguyễn Đăng X và bà Đào Thị D1 kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét nên không có cơ sở chấp nhận.

Trong vụ án này, bị đơn là anh Nguyễn Đăng H, chị Nguyễn Thị D có đơn phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Liễu có đơn yêu cầu độc lập cùng đề nghị Tòa án T2 các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Liễu với bà D1 và giao dịch giữa bà D1 với anh H, chị D là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập là không chính xác vì yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng với yêu cầu của nguyên đơn, đây chỉ là ý kiến trình bày của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập. Ngoài ra, bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 để nhận định thời hiệu khởi kiện đã hết là không phù hợp vì bản án sơ thẩm đã căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 16 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao nhận định để xác định tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng giữa bà D1 với bà Liễu và giữa bà D1 với chị D, anh H. Đối với nhận định và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 316198 do UBND huyện QV cấp ngày 28/7/2009 cho hộ bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Đăng H đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN là không đúng hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai vì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội D1 biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Như vậy, việc anh H, chị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoạt động cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện QV thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bản án sơ thẩm nhận định và xác nhận tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác nhận để xử bác yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về nội D1 này.

Xét thấy những sai sót trên không ảnh hưởng đến nội D1 và đường lối giải quyết vụ án, không xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên chỉ cần nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

Về án phí: Anh Nguyễn Đăng Tứ, anh Nguyễn Đăng X và bà Đào Thị D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, xử sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 117, 118, 119, 131, 132, 133 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 27, 31 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 121, 122, 123, 124, 219, 405 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 49, Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99, 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 16 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đăng T về yêu cầu T2 bố giao dịch dân sự ngày 24/12/2004 âm lịch (Tc ngày 02/02/2005 dương lịch) giữa bà Nguyễn Thị D1 (Tc Đào Thị D1) và bà Nguyễn Thị Liễu vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đăng T về việc yêu cầu T2 bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2009 giữa bà Đào Thị D1 và chị Nguyễn Thị D về việc chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN do UBND xã VH, huyện QV, tỉnh BN chứng thực vô hiệu.

- Công nhận giao dịch dân sự ngày 02/02/2005 giữa bà Nguyễn Thị D1 (Tc Đào Thị D1) và bà Nguyễn Thị Liễu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2009 giữa bà Đào Thị D1 và chị Nguyễn Thị D về việc chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN do UBND xã VH, huyện QV, tỉnh BN chứng thực có hiệu lực pháp luật.

- Gia đình chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Đăng H được tiếp tục sử Dng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 225m^2 tại thôn NX, xã VH, huyện QV, tỉnh BN theo đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Đăng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận anh T đã nộp 14.000.000 đồng tạm ứng án phí. Hoàn trả anh Nguyễn Đăng T số tiền 13.700.000 đồng theo biên lai thu số 0002578 ngày 28/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện QV.

Hoàn trả anh Nguyễn Đăng H và chị Nguyễn Thị D số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005213 ngày 21/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện QV.

Anh Nguyễn Đăng T, bà Đào Thị D1 và anh Nguyễn Đăng X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh T, bà D1 và anh X mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005279, 0005298 và 0005299 cùng ngày 04/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện QV.

3. Về chi phí xem xét thẩm định: Nguyên đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 10.000.000 đồng (xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày T2 án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BN;
- TAND huyện QV;
- Chi cục THADS huyện QV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Tính