

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 145/2024/DS-PT

Ngày 09-7-2024

V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng  
vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
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 Anh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cảnh

Ông Lại Văn Tùng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Hoàng Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định:** Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 150/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 208/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1959; đăng ký HKTT: Tổ 26, phường ĐC, quận HM, thành phố Hà Nội; nơi ở: Số 8, ngách 30, ngõ 176 phố TĐ, phường TĐ, quận HBT, thành phố Hà Nội.

2. Ông Kim Xuân G, sinh năm 1955; đăng ký HKTT: Thôn ĐL, xã BS, huyện SS, thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: Số 8, ngách 30, ngõ 176 phố TĐ,

phường TĐ, quận HBT, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị H, ông Kim Xuân G:* Ông Ngô Gia H, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Phòng 76 - C8, khu tập thể Kim Liên, phường Kim Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/7/2023).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị H, ông Kim Xuân G:* Ông Nguyễn Tự Q - Luật sư Công ty Luật TNHH Châu Á, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: Phòng 101, số 127 đường Nguyễn Phong Sắc, phường dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Ngọc C, sinh năm 1962 và bà Phạm Thị D, sinh năm 1966; địa chỉ: Xóm 33, xã HM, huyện HH, tỉnh Nam Định.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị D:* Ông Phạm Ngọc C, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm 33, xã HM, huyện HH, tỉnh Nam Định. (Theo giấy ủy quyền ngày 12/7/2023).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thị trấn Thịnh Long, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch UBND thị trấn Thịnh Long.

- *Người làm chứng:* Ông Lê Mạnh Đương, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn Thịnh Long, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

*(Tại phiên tòa: Có mặt ông Ngô Gia H, Nguyễn Tự Q; vắng mặt bà Trần Thị H, ông Kim Xuân G, ông Phạm Ngọc C, bà Phạm Thị D, ông Nguyễn Văn T).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại các buổi làm việc tại Tòa án, phía nguyên đơn là bà Trần Thị H, ông Kim Xuân G và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Gia H trình bày:*

Bà Trần Thị H và ông Kim Xuân G là chủ sử dụng 02 thửa đất liền kề số 04 và số 79 cùng có diện tích 128m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 46 tại Tổ dân phố số 17, thị trấn Thịnh Long, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Hà năm 2004 và của ông Nguyễn Văn Tam năm 2006. Hai thửa đất trên đã được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 224511 ngày 15/11/2004 mang tên hộ bà Trần Thị H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 231734 ngày 15/6/2006 mang tên bà Trần Thị H.

Do vi phạm pháp luật, bà Trần Thị H phải đi chấp hành án phạt tù tại Trại

giam số 6 Bộ Công an đóng tại tỉnh Nghệ An từ tháng 12/2012 đến ngày 30/4/2021 ra trại. Trong thời gian bà Hợp chấp hành án, ông Giáp đã vào Trại giam động viên bà Hợp ký giấy uỷ quyền để ông Giáp được toàn quyền quản lý 02 thửa đất số 04 và 79 tại Tổ dân phố số 17, thị trấn Thịnh Long. Do không hiểu biết pháp luật và không đọc kỹ nội dung nên bà Hợp đã ký 02 giấy uỷ quyền cùng ngày 20/7/2016 và có xác nhận của Trại giam số 6 - Bộ Công an ngày 03/8/2016. Do bà Hợp ở trong tù nên không biết ông Giáp ở nhà đã chuyển nhượng 02 thửa đất cho người khác. Sau khi ra tù, bà Hợp nhận được Văn bản số 1762 ngày 10/8/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Nam Định thì được biết trước đây Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Nam Định đã có văn bản gửi đến các cơ quan yêu cầu tạm dừng giao dịch chuyển quyền đối với một số thửa đất của vợ chồng bà Hợp trong đó có thửa đất số 04 và 79 để chờ giải quyết đơn thư tố cáo nhưng 02 thửa đất trên đã được ông Giáp chuyển nhượng cho vợ chồng ông Chi, bà Dung. Đến ngày 20/02/2023, bà Hợp có đơn đề nghị UBND thị trấn Thịnh Long hoà giải với ông Chi, bà Dung. Ngày 14/3/2023 UBND thị trấn Thịnh Long tổ chức hoà giải nhưng kết quả không thành.

Nay ông Giáp, bà Hợp khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 194, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 195, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký cùng ngày 28/12/2016 giữa ông Kim Xuân G và ông Phạm Ngọc C, bà Phạm Thị D bị vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả pháp lý của 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất bị vô hiệu theo pháp luật. Buộc ông Chi, bà Dung phải trả lại 02 thửa đất số 04 và 79; bà Hợp, ông Giáp đồng ý thanh toán số tiền ông Giáp đã nhận cho ông Chi, bà Dung.

3. Huỷ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 360353 và số CD 360354 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp cùng ngày 23/01/2017 mang tên ông Phạm Ngọc C và bà Phạm Thị D.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/7/2023 và các lời khai trong quá trình tố tụng; bị đơn ông Phạm Ngọc C đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phạm Thị D trình bày:*

Ông Chi, bà Dung không quen biết với ông Giáp, bà Hợp nhưng thông qua người quen giới thiệu thì ông Chi được biết ông Kim Xuân G muốn bán đất để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, chi nhánh Thịnh Long - Nam Định. Ông Chi không gặp bà Hợp mà chỉ gặp ông Giáp 02 lần để

thoả thuận việc mua bán đất và thanh toán tiền, ông biết khi đó bà Hợp đang đi chấp hành án tù tại trại giam. Trước khi ký hợp đồng, ông Chi đã thoả thuận với ông Giáp phải làm thủ tục sang tên được thì mới mua, ông Giáp đồng ý hỗ trợ làm thủ tục. Ông Chi và ông Giáp đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất liền kề nhau số 04 và 79 đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hợp là vợ ông Giáp. Hợp đồng đã được UBND thị trấn Thịnh Long chứng thực. Do đã lâu ông Chi không nhớ đã thoả thuận giá mua 02 thửa đất là bao nhiêu nhưng có ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng là 170.000.000 đồng cho 01 thửa là đúng. Tiền đất ông Chi đã giao đầy đủ cho ông Giáp để trả nợ Ngân hàng luôn nhưng không lập giấy biên nhận.

Đến ngày 23/01/2017, ông Chi và bà Dung đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04 và thửa đất số 79 cùng diện tích 128m<sup>2</sup> tại Tổ dân phố số 17, thị trấn Thịnh Long; hiện ông Chi đang giữ bản chính 02 giấy chứng nhận. Ông Chi, bà Dung đã nhận bàn giao 02 thửa đất chuyển nhượng nhưng chưa sử dụng, không xây dựng thêm công trình nào trên đất mà trên đất chỉ có các công trình của chủ cũ để lại.

Ông Chi khẳng định đã thoả thuận nhận chuyển nhượng đất của ông Giáp là hoàn toàn tự nguyện, có giấy uỷ quyền của bà Hợp cho ông Giáp bán đất. Việc cấp giấy chứng nhận là do cơ quan có thẩm quyền thẩm tra hồ sơ, ông Chi không thể biết phải có các loại giấy tờ gì và chính ông Giáp đã hỗ trợ về mặt giấy tờ để làm thủ tục sang tên cho ông Chi, bà Dung. Nay ông Chi, bà Dung không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hợp, ông Giáp đòi huỷ 02 giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông bà và yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại 02 thửa đất đã mua. Ông bà không đồng ý nhận lại tiền gốc và tiền lãi như ý kiến của bà Hợp, ông Giáp.

*Tại văn bản số 49/BC-UBND ngày 24/8/2023 và biên bản xác minh ngày 17/10/2023, Ủy ban nhân dân thị trấn Thịnh Long có ý kiến trình bày:*

Ngày 28/12/2016, UBND thị trấn Thịnh Long đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 194, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 46 thị trấn Thịnh Long và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 195, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 46 thị trấn Thịnh Long giữa bên chuyển nhượng là ông Kim Xuân G (vợ là bà Trần Thị H) và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm Ngọc C, bà Phạm Thị D; địa chỉ: Xóm 33, xã HM, huyện HH, tỉnh Nam Định. Việc chứng thực có vào Sổ lưu chứng thực đang lưu giữ tại thị trấn Thịnh Long.

Việc UBND thị trấn Thịnh Long chứng thực các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Bên chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị H và bà Hợp đã có văn bản ủy quyền bán đất cho chồng là ông Kim Xuân G, văn bản ủy quyền có xác nhận của Trại giam nơi bà Hợp đang chấp hành án phạt tù. Như vậy bà Hợp đã biết việc ông Giáp chuyển nhượng đất nhưng nhiều năm không có ý kiến gì, chỉ đến đầu năm 2023 mới có đơn đề nghị UBND thị trấn Thịnh Long hoà giải với ông Chi, bà Dung.

Đến nay bà Trần Thị H và ông Kim Xuân G khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 194, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 46 thị trấn Thịnh Long và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 195, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 46 thị trấn Thịnh Long giữa ông Kim Xuân G và vợ chồng ông Phạm Ngọc C, bà Phạm Thị D bị vô hiệu, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 122, 223, 689, 692, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị H và ông Kim Xuân G về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Ngọc C và bà Phạm Thị D.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị H và ông Kim Xuân G phải nộp toàn bộ chi phí tố tụng là 6.852.000 đồng. Xác nhận bà Hợp và ông Giáp đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án và đã chi xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, bà Trần Thị H kháng cáo với nội dung không nhất trí Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Gia H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Bị đơn là ông Phạm Ngọc C và là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị D có đơn xin xử vắng mặt và nhất trí với nội dung của Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Không nhất trí với nội dung của bản án sơ thẩm, vì theo tài liệu có trong hồ sơ thì ngày 29/12/2016 bà Nhân Thị Crane là Việt kiều có quốc tịch Mỹ (là người tố cáo bà Hợp) đã có đơn gửi đến các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu ngăn chặn các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H trong đó có thửa đất số 04 và thửa đất số 79; mặt khác Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Nam Định đã có Công văn số 1059 ngày 14/9/2017 yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền tạm dừng việc thực hiện các giao dịch chuyển quyền đối với các thửa đất số 04 và 79. Do đó việc ông Chi, bà Dung được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 04 và 79 ngày 23/01/2017 lúc này vẫn là tài sản của bà Hợp, ông Giáp hay tài sản của ông Chi và bà Dung; cần làm rõ căn cứ để Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Nam Định ra Công văn số 1059 ngày 14/9/2017. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Huỷ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 360353 và số CD 360354 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp cùng ngày 23/01/2017 mang tên ông Phạm Ngọc C và bà Phạm Thị D; yêu cầu Toà án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2016 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về đường lối giải quyết vụ án. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được lưu trong hồ sơ vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí 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 được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị H được làm trong thời hạn luật định, do vậy được HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn là bà Trần Thị H, ông Kim Xuân G vắng mặt và đã có văn bản ủy quyền ngày 21/7/2023 cho ông Ngô Gia H; bị đơn là ông Phạm Ngọc C, bà Phạm Thị D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/6/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Gia H xin rút toàn bộ nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Ngày 24/6/2024 ông Phạm Ngọc C có đơn đề nghị không nhất trí với yêu cầu rút đơn khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật. Do đó, HĐXX căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 04 được cấp giấy chứng nhận ngày 15/11/2004 và thửa đất số 79 được cấp giấy chứng nhận ngày 15/6/2006 cùng diện tích 128m<sup>2</sup> tại Tổ dân phố số 17, thị trấn Thịnh Long đều đứng tên bà Trần Thị H do nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Hà năm 2004 và của ông Nguyễn Văn Tam năm 2006 nhưng trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bà Hợp và ông Giáp đều thống nhất xác định 02 thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về giấy ủy quyền bán đất: Do vi phạm pháp luật, bà Trần Thị H phải đi chấp hành án phạt tù tại Trại giam số 6 Bộ Công an đóng tại tỉnh Nghệ An từ tháng 12/2012 đến ngày 30/4/2021 ra trại. Tại Trại giam, bà Hợp đã ký 02 giấy ủy quyền bán đất cùng ngày 20/7/2016 có xác nhận của Trại giam số 6 - Tổng cục VIII - Bộ Công an nơi bà Hợp đang chấp hành án phạt tù để ông Kim Xuân G (là chồng bà Hợp) có toàn quyền định đoạt đối với 02 thửa đất số 04 và 79 cùng diện tích 128m<sup>2</sup> tại Tổ dân phố số 17, thị trấn Thịnh Long đều đứng tên bà Trần Thị H. Bà Hợp là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, do đó xác định văn bản ủy quyền bán đất của bà Trần Thị H là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật.

[2.3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, HĐXX nhận thấy: Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04 và thửa đất số 79 cùng ngày 28/12/2016 giữa ông Kim Xuân G và ông Phạm Ngọc C, bà Phạm Thị D đều được lập thành văn bản, có chứng thực của UBND thị trấn Thịnh Long nơi có đất chuyển nhượng là phù hợp quy định tại các Điều 124, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng các Điều 119, 502 của Bộ luật Dân sự năm

2015); khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 5 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về việc cấp bản sao từ sổ gốc; chứng thực bản sao từ bản chính; chứng thực chữ ký; chứng thực hợp đồng, giao dịch.

[2.4] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thửa đất số 04 được cấp giấy chứng nhận ngày 15/11/2004 và thửa đất số 79 được cấp giấy chứng nhận ngày 15/6/2006 cùng diện tích 128m<sup>2</sup> tại Tổ dân phố số 17, thị trấn Thịnh Long đều đứng tên bà Trần Thị H. Theo quy định tại Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì “*Hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên*”. Mặc dù chỉ có ông Giáp ký tên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2016 với vợ chồng ông Chi, bà Dung, còn bà Hợp không ký do đang phải chấp hành án phạt tù tại Trại giam nhưng bà Hợp đã ký 02 giấy ủy quyền bán đất cùng ngày 20/7/2016 có xác nhận của Trại giam số 6 – Tổng cục VIII - Bộ Công an nơi bà Hợp đang chấp hành án phạt tù để ông Kim Xuân G (là chồng bà Hợp) có toàn quyền định đoạt đối với 02 thửa đất số 04 và 79 nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hợp và ông Giáp đều thống nhất xác định tại thời điểm ông Giáp chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông Chi, bà Dung thì vợ chồng bà Hợp, ông Giáp đang nợ Ngân hàng và bị Ngân hàng đòi nợ, ông Giáp khai đã sử dụng tiền chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông Chi, bà Dung để trả nợ Ngân hàng. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Phòng giao dịch Thịnh Long, chi nhánh Cồn Nam Định cũng xác nhận, ngày 06/9/2009 đã cho bà Hợp, ông Giáp vay số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), bà Hợp và ông Giáp có thế chấp 04 thửa đất để đảm bảo khoản vay nhưng không thể chấp thửa đất số 04 và 79. Như vậy có cơ sở khẳng định bà Hợp đã biết rõ việc ông Giáp chuyển nhượng hai thửa đất số 04 và 79 để trả nợ cho Ngân hàng.

Mặt khác, căn cứ “Đơn ngăn chặn” ngày 29/12/2016 của bà Nhân Thị Crane có quốc tịch Hoa Kỳ do ông Hoàng Minh Dương là đại diện theo ủy quyền gửi các cơ quan chức năng thì đơn được viết sau khi ông Giáp và ông Chi, bà Dung đã ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 04 và 79 cùng ngày 28/12/2016 có chứng thực của UBND thị trấn Thịnh Long và đơn được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai nhận ngày 03/01/2017. Tuy nhiên đến ngày 23/01/2017 ông Chi, bà Dung được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông Giáp thì không

có quyết định ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án nên việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chi, bà Dung là phù hợp quy định pháp luật. Đối với Công văn số 1059/PC44 ngày 14/9/2017 của Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Nam Định gửi các cơ quan có thẩm quyền có nội dung yêu cầu tạm dừng việc giao dịch chuyển quyền liên quan đến thửa đất số 04 và thửa đất số 79 nhưng tại thời điểm ký công văn trên thì ông Chi, bà Dung đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Giáp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Nam Định đã có Công văn số 1762/PC01 ngày 10/8/2021 thông báo nội dung trong Công văn số 1059/PC44 ngày 14/9/2017 đã chấm dứt và hết hiệu lực do đó nội dung Công văn số 1059/PC44 ngày 14/9/2017 của Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Nam Định không ảnh hưởng đến hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 28/12/2016 giữa ông Giáp và ông Chi, bà Dung. Cấp sơ thẩm đã đối chiếu với Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2016 giữa ông Giáp với vợ chồng ông Chi, bà Dung là phù hợp quy định tại các Điều 122, 223, 689, 692, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005 (tương ứng các Điều 117, 218, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015).

[3] Từ nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trần Thị H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận cho nên bà Trần Thị H phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà Trần Thị H sinh năm 1959, theo quy định của Luật người cao tuổi thì bà Hợp là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên căn cứ Điều 12 và 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị H.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Giữ nguyên bản án sơ thẩm**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

**Nguyễn Anh Dũng**

**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Đức Cảnh**

**Lại Văn Tùng**

**Nguyễn Anh Dũng**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

**Nguyễn Anh Dũng**

**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Tiến Dũng    Nguyễn Thành Công**

**Nguyễn Anh Dũng**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND thành phố Nam Định;
- Chi cục THADS thành phố Nam Định;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

**Nguyễn Anh Dũng**

**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Mai Anh Tuấn      Nguyễn Thành Công**

**Nguyễn Anh Dũng**

