

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 22/2022/DS-PT

Ngày: 19 - 5 -2022

*“V/v yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự
vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý
của giao dịch dân sự vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hồng Ánh

Các thẩm phán: bà Nguyễn Thúy Hằng.

ông Bùi Đức Thanh.

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Nguyễn Thị Thu Hòa -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 5 năm 2022, tại Hội trường xét xử số 4, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 08/2022/TLPT-DS ngày 04/3/2022 về việc *“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh bị bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2022/QĐ-PT ngày 07/4/2022, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2022/QĐPT-DS ngày 27/4/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị M , sinh năm 1963.

Trú tại: thôn 4, xã N H , thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Tống Thị Phương D, địa chỉ: phòng 16a, tháp A tòa Bigtower số 18 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình, thành phố

Hà Nội. (Quyết định của giám đốc công ty luật TNHH MTV Hà Dương ngày 24/8/2020), có mặt.

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị P sinh năm 1956.

Trú tại: thôn 5, xã N H , thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên qua:

- Ông Thân Văn H sinh năm 1961, trú tại thôn 5, xã N H , thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Đức S sinh năm 1950, trú tại thôn 5, xã N H , thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- UBND thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, địa chỉ trụ sở: phường Đông Triều, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo ủy quyền ông Vũ Bá T – chức vụ Phó phòng Tài nguyên và môi trường UBND thị xã Đông Triều (Quyết định ủy quyền số 53/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 và số 1292/QĐ-UBND ngày 09/7/2021), có mặt.

- Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị M , có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, được bổ sung bằng các lời khai tiếp theo, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1995, bà M và ông Thân Văn H mua của UBND xã N H một mảnh đất có diện tích 401m² tại thôn 5, xã N H huyện (nay là thị xã) Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. Sau khi nhận bàn giao đất vợ chồng bà M có trồng các loại cây nông nghiệp trên đất, cũng có năm bỏ không vì không hiệu quả. Năm 2000 ông H cho vợ chồng bà Nguyễn Thị P – ông Nguyễn Đức S mượn mảnh đất này để đặt cây cảnh, khi đó đất chưa sử dụng, giá trị thấp và vì là hàng xóm, bà P lại là cấp trên của bà M (bà P là Hiệu trưởng trường học nơi bà M công tác) nên bà M không có ý kiến gì. Đến năm 2004 khi chính quyền làm thủ tục đo đạc, xác nhận giáp ranh để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà M thì vợ chồng ông S , bà P biết việc này nhưng không có ý kiến gì, ông S còn xác nhận vào giáp ranh. Sau đó vợ chồng bà M được UBND huyện Đông Triều cấp GCNQSDĐ số H01375 đối với diện tích 401m² đất nêu trên.

Năm 2005 vợ chồng bà M ly hôn, bà M có đề nghị chia mảnh đất này thì ông H thông báo đã bán cho ông S , bà P. Ông H và vợ chồng ông S , bà P cung cấp giấy mua bán viết tay ngày 10/01/2000 có chữ ký của ông H và bà P, bà M không hề biết việc mua bán này. Tại phiên tòa giải quyết việc ly hôn giữa bà M và ông H , được sự giải thích của thẩm phán nên bà M và bà P tạm thời tách tranh chấp đất sang vụ án khác để giải quyết mà không giải quyết trong vụ án ly hôn. Sau khi có bản án ly hôn của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, bà M đã yêu cầu vợ chồng ông S , bà P trả lại đất đã mượn. Tuy nhiên ông S , bà P không trả và giữ nguyên quan điểm là đã mua bán đất.

Ngày 09/01/2018 UBND thị xã Đông Triều ra quyết định số 34/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01375 đã cấp cho bà M và ông H . Sau đó bà M đã khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy quyết định hành chính nêu trên. Tại bản án phúc thẩm số 81/2020/HC-PT ngày 22/5/2020 TAND cấp cao tại Hà Nội đã nhận định việc cấp giấy chứng nhận cho bà M và ông H là đúng quy định, việc mua bán đất của ông H với bà P chưa được giải quyết bằng bản án có hiệu lực nên việc UBND thị xã Đông Triều ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật và tuyên hủy toàn bộ Quyết định số 34/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 8/2020, bà M khởi kiện yêu cầu hủy bỏ việc chuyển nhượng đất thể hiện ở Giấy biên nhận tiền lập ngày 10/01/2000 giữa bà P và ông H ; buộc ông S , bà P trả lại 401m² (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2020 là 413m²) đất thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28, tại thôn 5, xã N H , thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh cho bà M để bà M và ông H thỏa thuận chia tài sản chung sau khi ly hôn. Ngày 18/01/2021, bà M có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy biên nhận viết tay) giữa ông H và bà P ngày 10/01/2000 vô hiệu. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu: buộc ông S , bà P trả lại 401m² đất thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28, tại thôn 5, xã N H , thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01375) do UBND huyện Đông Triều cấp ngày 14/11/2005 cho bà M và ông H , để bà M và ông H thỏa thuận chia tài sản chung sau khi ly hôn”. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng đất (Giấy biên nhận viết tay) giữa ông H và bà P ngày 10/01/2000 vô hiệu. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu: buộc ông S, bà P trả lại 401m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995 cho nguyên đơn.

Tại bản tự khai, được bổ sung bằng các lời khai tiếp theo, bị đơn là bà Nguyễn Thị P trình bày:

Cuối năm 1999, gia đình ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M có giao bán thửa đất ở, trước cổng trường học, cạnh bãi bóng xã N H. Thời điểm đó bà M và bà P cùng là giáo viên trường phổ thông cơ sở N H; bà M gạ bà P mua vì thửa đất này sát nhà bà P. Việc bà M gạ bà P mua đất có nhiều người biết như bà Thêm, bà Duyên, bà Hằng, bà Hương....là giáo viên trong trường đều biết.

Tháng 01/2000, gia đình bà P mua thửa đất đó với diện tích 401m², với giá thỏa thuận là 11.500.000đ. Trưa ngày 10/01/2000, bà P đến nhà ông H và bà M để giao tiền mua đất, bà M là người trực tiếp đếm tiền, nhận tiền; ông H là chủ hộ gia đình viết giấy chuyển nhượng đất cho bà P (thời điểm đó chỉ cần chủ hộ gia đình giao dịch hợp đồng là được), có anh Thân Văn Đông chứng kiến. Ngoài giấy chuyển nhượng, ông H và bà M còn thống nhất thỏa thuận bằng lời nói với bà P rằng: khi nào địa phương làm sổ đỏ (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì ông H và bà M sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho gia đình bà P, giấy tờ khi làm thủ tục chuyển nhượng thuộc về gia đình ông H và bà M, còn các khoản thuế gia đình bà P phải nộp. Chiều ngày 10/01/2000 ông H và bà M chỉ ranh giới đất cho gia đình bà P, có chị Phạm Thị Xuân, chị Dương Thị Phúc, anh Phạm Văn Vinh là hộ liền kề và nhiều người đi đường dừng lại xem, chứng kiến như chị Dương Thị Sinh, chị Nguyễn Thị Ngán....ông Nguyễn Văn Huê, ông Dương Doãn Xuân (hiện nay đều đã mất). Do không hiểu hết quy định của pháp luật nên bà P, ông S mua đất theo tập quán là bên mua trả đủ tiền – bên bán giao đất và làm giấy tờ viết tay với nhau. Sau khi nhận đất, quá trình sử dụng gia đình bà P đã mua đất đổ vào nhằm tôn cao ruộng để thành vườn, cụ thể: tháng 10/2000 gia đình bà P đã mua 150 xe Công nông đất đổ vào, tháng 9/2002 tiếp tục đổ thêm 200 xe Công nông đất và thuê máy xúc san gạt để trồng cây lâu năm. Năm 2012 gia đình bà P thuê thợ, máy khoan giếng sâu 70m, thời gian kéo dài 12 ngày liên tục, có nhiều người biết, trong đó có cả ông H và bà M biết. Năm 2014 gia đình bà P thuê xe đổ đất, máy xúc san gạt và làm quán cho thuê

cắt may, sửa chữa quần áo; mức bỏ nhãn, vải, xoài để trồng cây xua. Do đất trồng, hàng năm gia đình bà P vẫn phải đổ đất bổ sung thêm. Gia đình bà P đã quản lý, sử dụng ổn định đất không có tranh chấp từ tháng 01/2000 đến nay; đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước đầy đủ. Năm 2005, ông H chuyển Giấy mời nộp tiền thuế nhà đất của UBND xã N H từ năm 1995 đến năm 2005 và đơn đề nghị xã N H của ông cho gia đình bà P, để gia đình bà P nộp tiền truy thu thuế nhà đất từ năm 1994-2005 cho bộ phận thuế của xã N H.

Năm 2004, bà M đã giả mạo chữ ký của hộ liên kê, giả chữ ký của ông Nguyễn Đức S để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, UBND huyện Đông Triều cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01375 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M. Ngày 09/01/2018, UBND thị xã Đông Triều ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01375 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M.

Năm 2006, ông H - bà M ra Tòa án ly hôn. Tại Tòa, bà M khẳng định không tranh chấp thửa đất 401m² này với gia đình bà P, ông S mà tranh chấp đất với ông H.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu hủy bỏ việc chuyển nhượng đất thể hiện tại giấy biên nhận lập ngày 10/01/2000. Yêu cầu ông S, bà P trả lại 401m² (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2020 là 413m²) đất thuộc thửa đất số 287 tờ bản đồ số 28 tại thôn 5, xã N H. Gia đình bà P, ông S không đồng ý.

Ngày 14/01/2021, bà Nguyễn Thị P có đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01375) do UBND huyện Đông Triều cấp ngày 14/11/2005 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M. Ngày 25/6/2021 bà P có đơn xin rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Tại phiên tòa sơ thẩm bà P giữ nguyên ý kiến xin rút lại yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức S : bà Nguyễn Thị M trình bày quan điểm giống như nội dung bà M đã khai trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thân Văn H trình bày: Từ thời điểm vợ chồng ông bán đất cho vợ chồng bà P (diện tích đất 401m² tại thôn 5, xã N H, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh) vào năm 2000 cho đến năm 2005 khi

vợ chồng ông ly hôn thì ông H và bà M không xảy ra tranh chấp đất với vợ chồng bà P. Lúc đó bà M không có bất cứ đòi hỏi, yêu cầu gì về việc bán đất trên. Ông H khẳng định bà M có biết và đồng ý với việc bán diện tích đất trên cho vợ chồng ông bà P, Sơn vì thửa đất trên là tài sản rất rõ ràng, không phải là vật gì mà giấu giếm được.

Thực tế, bà M có đồng ý bán đất và số tiền bán đất là 11.500.000đ vợ chồng ông H thống nhất mua xe máy (xe Dream Việt Nam, thời điểm mua 27.000.000đ) và chiếc xe máy đó được sử dụng chung cho cả gia đình. Khi ly hôn, cả ông H và bà M đều đề nghị Tòa án chia tài sản chung của vợ chồng, và chiếc xe máy này cũng được định giá để chia. Ông H là người được sở hữu chiếc xe máy, còn bà M được nhận tiền chênh lệch.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M vào năm 2005, ông H không làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, còn việc tại sao lại có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó thì ông H không biết.

Nay, ông H có quan điểm như sau: Ông H và bà M đã bán mảnh đất trên cho vợ chồng ông S, bà P nên mảnh đất trên không thuộc tài sản chung có trong thời kỳ hôn nhân của ông H và bà M nữa. Do đó ông H không tranh chấp và không có bất kỳ đòi hỏi gì về mảnh đất trên. Đối với yêu cầu của bị đơn về việc bà P yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01375 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M do UBND huyện Đông Triều cấp ngày 14/11/2005 với diện tích 401m² tại thôn 5, xã N H, thị xã Đông Triều; ông H đồng ý cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà P, ông S.

Việc ông Thân Văn Đ hiện nay thay đổi lời khai, ông Đông cho rằng không chứng kiến việc bà M nhận tiền, đếm tiền. Quan điểm của ông H: ông không muốn dính dáng đến anh em, họ hàng vì rất phức tạp, lý do ông Đông thay đổi lời khai, ông không biết việc đấy, giữa ông và ông Đông không có mâu thuẫn gì.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã Đông Triều: ông Vũ Bá T trình bày:

* Về nội dung yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị P yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01375 đối với diện tích 401m² tại thôn 5, xã N H, thị

xã Đông Triều cấp ngày 14/11/2005 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M . Sau khi rà soát hồ sơ và đối chiếu quy định, UBND thị xã Đông Triều có ý kiến như sau:

Hồ sơ lưu trữ cấp giấy chứng nhận thể hiện: ngày 05/11/2004, ông Thân Văn H đại diện gia đình kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất UBND xã N H giao từ năm 1995; ngày 23/11/2004 tổ đo đạc và UBND xã N H kiểm tra hiện trạng thửa đất của ông Thân Văn H , bà Nguyễn Thị M (ông Nguyễn Phi S chồng bà Nguyễn Thị P là hộ giáp ranh đã ký tên xác nhận và không có ý kiến gì).

Ngày 14/11/2005, UBND huyện Đông Triều (nay là thị xã Đông Triều) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01375 đối với diện tích 401m² tại thôn 5, xã N H , thị xã Đông Triều cho ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M .

Về nguồn gốc thửa đất nêu trong hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M xác định đất có nguồn gốc UBND xã N H giao từ năm 1995 có phiếu thu tiền của UBND xã N H năm 1995.

Bà Nguyễn Thị P cung cấp giấy biên nhận tiền và giấy chuyển nhượng đất của ông Thân Văn H đối với thửa đất trên cho bà P; nhưng giấy biên nhận viết tay chỉ có ông Thân Văn H ký tên (không có chữ ký của bà Nguyễn Thị M) và không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đó.

Do đó, nguồn gốc sử dụng đất của thửa đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01375 ngày 14/11/2005 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M xác định đất giao có nguồn gốc UBND xã N H giao từ năm 1995 có phiếu thu tiền của UBND xã N H . Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2005 đối chiếu với quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và điểm c khoản 2 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có hiệu lực tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Phi S nhận chuyển nhượng có giấy biên nhận viết tay năm 2000 chỉ có ông Thân Văn H ký (bà Nguyễn Thị M không ký), giấy tờ chuyển nhượng này không hợp pháp và không được công nhận tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật đất

đai năm 2003 hoặc khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều có yêu cầu UBND thị xã Đông Triều cung cấp bộ hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01375) do UBND huyện (nay là thị xã) Đông Triều cấp ngày 14/11/2005 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M. Tuy nhiên tại kho lưu trữ phòng tài nguyên và môi trường, bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thể hiện trong đó chữ ký trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cán bộ địa chính xã N H, UBND xã N H là chữ ký sống có đóng dấu xác nhận; chữ ký chủ hộ, tổ kiểm tra và 04 hộ dân là chữ ký phôi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Vũ Bá T cung cấp văn bản số 4917/UBND ngày 22/12/2021 có nội dung: toàn bộ chữ ký trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất dân cư trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà M là chữ ký phôi, trong phần chữ ký của Chủ tịch UBND xã được đóng dấu đỏ của UBND xã N H và cho rằng Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn không quy định cụ thể chữ ký trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải là chữ ký sống hay chữ ký phôi. Trường hợp hồ sơ lưu trữ tại phòng Tài nguyên và môi trường không có chữ ký sống không chỉ có trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà M mà còn có nhiều trường hợp khác nữa.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị H khai: vào ngày 26/6/2020, bà Nguyễn Thị M đã đến nhà bà nhờ bà viết giấy xác nhận (trước đó đã rất nhiều lần bà M đến nhà bà nhờ viết giấy xác nhận nhưng bà không viết) vì lúc đó gia đình bà có chuyện buồn (chồng bà mới mất chưa được 100 ngày) nên tinh thần bà không tỉnh táo. Khi đó bà M đến nhà bà đưa cho bà một tờ giấy có sẵn nội dung và bảo bà chép lại theo nội dung đó (chính là nội dung được ghi trong giấy xác nhận ngày 26/6/2020). Sau đó bà nghĩ lại và thấy hai bên gia đình rắc rối quá nên bà đã rút lại những lời mà bà đã viết trong giấy xác nhận ngày 26/6/2020 mà bà M bảo bà chép. Nay bà viết lại giấy xác nhận cho bà P vào ngày 9/7/2020 và khai lại toàn bộ nội dung sự việc như sau: vào cuối năm 1999, khi đó bà đang công tác tại trường với bà P và bà M, bà có

nghe thấy bà M đặt vấn đề bán đất cho bà P ở văn phòng nhà trường. Bà M nói “chỉ có bác Phương mua là tiện”, sau đó một thời gian hai nhà mua bán đất cho nhau.

Người làm chứng bà Dương Thị P khai: vào ngày 24/6/2020 bà M có đến nhà bà đọc cho bà nội dung viết trong giấy xác nhận chứ không phải do ý chí của bà viết ra. Nay bà khai lại nội dung như sau: cụ thể vào ngày tháng nào bà không nhớ, chỉ nhớ vào khoảng năm 2000, bà có được gọi ra để chứng kiến chỉ giáp ranh đất nhà bà và nhà ông H , cụ thể ai gọi bà ra thì bà không nhớ, bà cũng không nhớ vào ngày tháng năm nào và bà M có mặt ở đấy hay không thì bà cũng không nhớ.

Người làm chứng bà Dương Thị S khai: Vào năm 2000, khi bà đi làm đồng về thì thấy có nhiều người đứng ở chỗ phần đất nhà ông H , bà M bán cho bà P, ông S . Bà thấy ông H chỉ ranh giới đất cho ông S , bà P, sau đó ông H bà M bốc gạch nên xe.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N khai: Vào năm 2000, khi bà đi đám ma ngang qua thì thấy đông người nên bà đứng lại xem. Bà nhìn thấy ông H , bà M và ông S bà P đang bàn giao đất. Sau đó bà M , ông H chở gạch đem về.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn X khai: Vào tháng 10/2000, ông có nhận đồ đất vào vườn cho nhà ông S , bà P ở thôn 5, xã N H , thị xã Đông Triều, tổng số 151 xe đất. Đến tháng 9/2002, ông lại tiếp tục nhận đồ đất 200 xe đất và máy san gạt, số tiền lâu ngày ông không nhớ. Đến năm 2014, ông lại tiếp tục nhận đồ đất và dùng máy san gạt và mức bỏ nhân, xoài với tổng số tiền là 8.000.000đ.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn V khai: Vào năm bao nhiêu thì ông không nhớ rõ, ông có làm thuê khoan giếng cho ông chủ Mạc Văn S, địa chỉ: thôn Đông Thành, xã Bình Dương, thị xã Đông Triều. Ông San có nhận khoan giếng cho nhà bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Đức S tại N H , thị xã Đông Triều. Ông và ông San có đến nhà bà P, ông S để khoan giếng, khoảng nửa tháng thì mới khoan xong. Sau khi khoan giếng xong ông San là người nhận tiền, ngoài ra ông không biết nội dung nào khác.

Người làm chứng ông Dương Doãn T khai: Vào khoảng năm 2012, 2013 bà P có thuê ông san đất, tiền công san đất ông không nhớ. Sau đó năm 2014 bà P có thuê ông xây nhà có diện tích khoảng 12m² trên diện tích đất khoảng 401m² tại thôn 5, xã N H , thị xã Đông Triều, tiền công thuê xây dựng ngôi nhà khoảng 15.500.000đ. Nay ngôi nhà xây đó là nhà để may quần áo.

Người làm chứng ông Dương Trọng B khai: Vào khoảng tháng 10/2001, bà P có đến UBND xã N H báo cáo về việc hai gia đình, là gia đình bà P và gia đình ông H xin làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư (mảnh đất này hiện đang tranh chấp; thời điểm đó ông đang làm chủ tịch UBND Xã N H . Ông có hướng dẫn cho hai gia đình viết đơn xin chuyển nhượng và một số thủ tục khác theo quy định của Nhà nước (cụ thể là gặp công chức địa chính xã để được hướng dẫn chi tiết) để đề nghị cấp trên xem xét và giải quyết theo nguyện vọng của hai gia đình là có thật. Trên thực tế 20 năm qua gia đình bà P vẫn sử dụng mảnh đất hiện nay đang tranh chấp với bà M và đóng thuế đầy đủ theo quy định của Nhà nước.

Người làm chứng ông Thân Văn Đ khai: việc bà P có đem tiền đến nhà ông H trả tiền mua đất khu cổng trường học cấp 1, 2 sát bãi bóng (là mảnh đất hiện nay đang tranh chấp), nội dung trên ông không được biết và không chứng kiến. Tại giấy xác nhận đề ngày 25/6/2005 là chữ do ông viết, những nội dung trong giấy xác nhận trên là không đúng sự thật (Giấy xác nhận có nội dung ông Thân Văn Đ chứng kiến bà việc bà P đưa tiền cho bà M , bà M là người đếm tiền) vì lúc đó ông cả nể, ông không nhớ ai đã nhờ ông viết giấy xác nhận trên. Nay ông khẳng định ông hoàn toàn không chứng kiến và không biết việc bà P đem tiền đến nhà ông H .

Người làm chứng bà Ngô Thị H khai: bà H không nghe thấy và không biết bà M và nhà bà P, hai gia đình mua bán đất như thế nào và bà M cũng không ra trường nói là bán đất. Trước đây bà khai có biết việc bà M bán đất cho nhà bà P là không đúng sự thật do bà là cấp dưới của bà P nên sợ bị trù dập phải khai theo ý của bà P.

Người làm chứng ông Nguyễn Kim T khai: vào thời điểm cụ thể thế nào thì ông không nhớ, chỉ nhớ vào năm 2000, khi đó ông đang đi đổ mái cho nhà cậu Trần Văn B ở thôn 5, xã N H thì bà Nguyễn Thị P đã gọi ông về để xác nhận giáp ranh vườn nhà ông H . Khi ông về chỉ có ông S , bà P, ông H , không có bà M ở đó. Đối với biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư lập ngày 23/11/2004 tại gia đình ông Thân Văn H , ông T khẳng định ông không tham gia và cũng không ký tên vào biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư đó.

Người làm chứng ông Trương Công V khai: ông V làm cán bộ địa chính xã N H từ năm 1990 đến năm 2015. Năm 2000 ông có nghe được thông tin từ ông Dương Trọng B nói về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai gia đình ông

bà M , H và ông bà P, S. Tuy nhiên hai gia đình không đến UBND xã N H gặp ông để làm thủ tục chuyển nhượng. Đối với biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư lập ngày 23/11/2004 tại gia đình ông Thân Văn H, ông V cho biết: Vào năm 2004, thực hiện theo chỉ thị 18 của chính phủ về việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân, theo đề nghị của xã sẽ thành lập các tổ kiểm tra hiện trạng đất dân cư, theo đó UBND xã N H sẽ thành lập 09 tổ kiểm tra hiện trạng đất cho khoảng 1.600 đến 1.700 hộ dân. Thực tế ông V không tham gia cùng tổ kiểm tra này, mà căn cứ vào biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư do tổ kiểm tra lập mà ông ký xác nhận vào. Vì ông không có mặt khi kiểm tra hiện trạng đất nên ông không nắm được thành phần trong tổ kiểm tra và họ có ký tên vào biên bản kiểm tra hay không, còn chữ ký của ông trong biên bản kiểm tra là đúng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông V khai: do lâu ngày ông không nhớ nên có sự nhầm lẫn ở biên bản lấy lời khai trước đó, nay ông V khai lại như sau: vào năm 2004 thực hiện Chỉ thị 18 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân, khi ông Dương Doãn Sinh không đo được thửa đất (hiện nay đang tranh chấp giữa bà M và bà P) có báo cáo ra xã, thì sau đó ông V là người trực tiếp đo. Khi đó ông Tỉnh, ông Mậu là công an viên của xã N H nên được ông trưng dụng ra đo cùng. Khi lập hồ sơ xong, để hoàn thiện hồ sơ theo mẫu có sẵn nên ông đã nhờ chữ ký của ông Dương Doãn Sinh là trưởng thôn 5. Hồ sơ phải làm thành 02 bộ, nên ông đã đem phô tô hồ sơ gốc có chữ ký sống của tất cả mọi người thành một bộ nữa. Tuy nhiên hồ sơ gốc có chữ ký sống bị nhò nên ông lưu lại UBND xã N H , còn hồ sơ có chữ ký phô tô thì ông chuyển lên UBND huyện (nay là thị xã) Đông Triều.

Người làm chứng ông Dương Doãn S khai: ông S làm bí thư, trưởng thôn 5, xã N H từ những năm 2000 cho đến nay. Để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân, xã N H đã thành lập 09 tổ kiểm tra hiện trạng đất dân cư cho 09 thôn. Trong đó thôn 5, xã N H bao gồm: ông Dương Doãn Sinh (thôn trưởng), ông Nguyễn Văn H (thôn phó), anh Nguyễn Văn C (bí thư chi đoàn) và bổ sung thêm chị Nguyễn Thị N (phó bí thư chi đoàn). Kết quả đo có 03 trường hợp không được đo, trong đó có diện tích đất ông S , bà P mua của ông H , bà M vì ông S muốn đo tổng diện tích đất mà ông S bà P có với diện tích đất ông S bà P đã mua của ông H bà M . Tuy nhiên, ông Trương Công V không đồng ý vì ông V cho rằng giữa hai gia đình chưa chuyển nhượng đất có sự chứng kiến của ủy ban. Ông S khẳng

định biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư lập ngày 23/11/2004 tại nhà ông Thân Văn H là không đúng sự thật, vì ông không tham gia, thành phần tổ kiểm tra không đúng và thửa đất này thuộc trường hợp các ông không đo đạc. Việc mua bán đất giữa gia đình ông S bà P với gia đình ông H bà M, ông có được biết do mọi người nói lại, và ông cũng được xem giấy tờ viết tay giữa hai gia đình. Ngoài ra ông S cho biết thêm, ông có được tham gia vào cuộc họp lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số 491, tờ bản đồ số 28 tại thôn 5, xã N H ngày 14/8/2018, ông khẳng định nguồn gốc sử dụng đất được ghi trong biên bản lấy ý kiến là đúng sự thật. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S xác nhận với tư cách là trưởng thôn 5, xã N H từ những năm 2000 cho đến nay, chưa bao giờ ông phải tham gia hòa giải việc tranh chấp đất đai giữa bà M và gia đình bà P.

Người làm chứng ông Bùi Đình T, ông Nguyễn Văn M khai: ông Bùi Đình T và ông Nguyễn Văn M đều khai khẳng định không phải là thành viên tổ kiểm tra trong biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư lập ngày 23/11/2004 tại gia đình ông Thân Văn H, và không tham gia việc đo đạc trên.

Người làm chứng ông Đào Trọng B khai: ông B không tham gia vào cuộc họp lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số 491, tờ bản đồ số 28 tại thôn 5, xã N H ngày 14/8/2018. Tuy nhiên sau này có người đã đưa cho ông biên bản lấy ý kiến khu dân cư trên, ông đọc nội dung và thấy đúng nội dung nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất cũng như tình trạng tranh chấp đất đai nên ông đã ký tên vào biên bản. Ngoài ra, ông B còn cung cấp thêm: ông có mối quan hệ họ hàng với cả bà P và bà M, nên ông nắm rõ được nội dung vợ chồng P S mua đất của vợ chồng M H. Ông còn nhắc nhở vợ chồng P S việc mua bán phải đầy đủ giấy tờ. Tại phiên tòa sơ thẩm ông B xác nhận việc mua bán đất giữa ông bà H, M với ông bà S, P là có thật. Nếu chỉ là cho mượn hay thuê đất thì việc ông bà S, P tiến hành đổ đất mà bà M lại không đuổi đi. Lẽ ra bà M đòi tiền ông H chứ không thể đòi đất của ông S bà P được.

Người làm chứng anh Nguyễn Hữu H khai: vì thời gian đã lâu nên anh không nhớ có tham gia vào cuộc họp lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số 491, tờ bản đồ số 28 tại thôn 5, xã N H ngày 14/8/2018 hay không. Anh H khẳng định chữ viết Nguyễn Hữu H và chữ ký tên H trong phiếu lấy ý kiến là của anh. Ngoài ra anh H còn cho biết ông S bà P mua lại

đất của ông H bà M và sử dụng thửa đất đó từ khi anh còn học cấp ba (khoảng từ năm 1999-2003).

Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm tại UBND xã N H :

- Kết quả xác minh tại UBND xã N H ngày 26/01/2021, ông Lê Văn T – Công chức địa chính xã N H cung cấp: vào ngày 24/5/2005 theo biên lai thu thuế nhà, đất số 0039401 bà Nguyễn Thị P (vợ ông Nguyễn Đức S), địa chỉ thôn 5, xã N H , thị xã Đông Triều đã nộp tiền truy thu tiền thuế nhà đất từ năm 1994-2005 đối với diện tích 401m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01375 mang tên ông Thân Văn H bà Nguyễn Thị M , do UBND huyện Đông Triều cấp ngày 14/11/2005; và từ năm 1996 đến năm 2020 (đến nay) ông Nguyễn Đức S và bà Nguyễn Thị P đều nộp thuế nhà đất đối với diện tích 401m² đất trên. Ngoài ra không có ai khác nộp thuế nhà, đất đối với diện tích 401m² đất tại thôn 5, xã N H , thị xã Đông Triều nêu trên.

- Tại biên bản làm việc ngày 07/12/2021 về việc yêu cầu UBND xã N H cung cấp bộ hồ sơ gốc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01375 do UBND huyện Đông Triều cấp ngày 14/11/2005 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M , không có bộ hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 131, 133, 691, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3 của Luật đất đai năm 1993; Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật tố Tụng dân sự; áp dụng tương tự Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016; các khoản 1, 2 Điều 24, khoản 3 Điều 26 điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M , cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị P thể hiện trong Giấy biên nhận 10/01/2000) vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là buộc bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Đức S phải trả lại toàn bộ diện tích 401m² đất (đo theo hiện trạng là 413m²) thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28, tại thôn 5, xã N H, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01375 do UBND huyện Đông Triều cấp ngày 14/11/2005 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M cho bà Nguyễn Thị M.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01375 do UBND huyện Đông Triều cấp ngày 14/11/2005 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về lãi suất chậm trả trong trường hợp chậm thi hành án, về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/01/2022 bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án số 17/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh; yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị M giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Nội dung kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện

đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/01/2000 giữa ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị P vô hiệu, và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Nội dung kháng cáo này của nguyên đơn không có cơ sở, đề nghị không chấp nhận.

Nội dung kháng cáo về án phí: bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án không có giá ngạch trên 02 yêu cầu khởi kiện là không đúng với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án. Có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của người kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã Đông Triều có quan điểm: UBND thị xã Đông Triều sẽ căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để thu hồi GCNQSDĐ hoặc cấp GCNQSDĐ cho các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 106 luật đất đai năm 2003. Vì vậy không cần thiết phải hủy quyết định cá biệt là GCNQSDĐ số AD 343995, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01375 do UBND huyện Đông Triều cấp ngày 14/11/2005 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M .

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, theo hướng buộc bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của bà Nguyễn Thị M trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị M với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy biên nhận viết tay) giữa ông H và bà P ngày 10/01/2000 vô hiệu; giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu: buộc ông S , bà P trả lại 401m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AD 343995 cho bà Nguyễn Thị M và ông Thân Văn H . Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 10/01/2000 ông Thân Văn H chuyển nhượng quyền sử dụng 401m² đất tại thôn 5, xã N H , huyện Đông Triều cho bà Nguyễn Thị P với giá 11.500.000đ được thể hiện tại Giấy biên nhận lập ngày 10/01/2000 có sự chứng kiến của các hộ sử dụng đất liền kề là ông Nguyễn Kim T, ông Phạm Văn V. Giấy biên nhận nêu trên không có chứng thực, chưa làm thủ tục đăng ký tại UBND có thẩm quyền theo quy định tại Điều 691, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995, Luật đất đai năm 1993; Điều 10, Điều 11 của Nghị định số 1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ; Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/9/1999 của Tổng cục địa chính. Trong giấy biên nhận lập ngày 10/01/2000 chỉ có ông Thân Văn H (đại diện bên chuyển nhượng) và bà Nguyễn Thị P (đại diện bên nhận chuyển nhượng) ký mà không có đầy đủ vợ chồng của các bên tham gia chuyển nhượng ký tên. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 401m² đất, gia đình bà P đã sử dụng ổn định, liên tục từ tháng 01/2000 cho đến ngày 24/7/2020 không có tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Đông Triều, tại bản khai ngày 11/8/2005 bà Nguyễn Thị M đã khai như sau: *“Nguồn gốc thửa đất 417m² tại khu vực bãi bóng, cạnh trường tiểu học N H của vợ chồng tôi có được là do năm 1994, anh H chồng tôi và anh Đ (em trai chồng tôi) đổ đất để xã N H xây dựng chợ. UBND xã N H không có tiền mặt để trả cho anh H nên đầu năm 1995, UBND xã Nguyễn Hệ thống nhất trả cho anh H thửa đất trên, vợ chồng tôi canh tác trồng màu trên thửa đất đó, sau đó tôi cho bố mẹ để tôi canh tác, nhưng bị trâu bò phá hoại, do đó vợ chồng tôi bỏ hoang không canh tác từ năm 1998. Đầu năm 2000 anh H chồng tôi tự ý bán thửa đất trên cho vợ chồng chị P, anh S được 10.500.000đ. Việc anh H bán thửa đất trên không bàn bạc với tôi, anh H tự thu tiền và chi tiêu hết. Sau đó vợ chồng chị P, anh S san lấp, tôn tạo và trồng cây ăn quả trên thửa đất đó. Lúc bấy giờ vợ chồng tôi vẫn hòa thuận, nên mặc dù anh H không bàn bạc với tôi nhưng tôi vẫn chấp nhận. Vợ chồng chị P, S vẫn sử dụng thửa đất đó từ năm 2000 đến nay không xảy ra tranh chấp với vợ chồng tôi và những hộ liền kề. Từ đó đến nay bản thân tôi không có ý kiến gì về việc mua bán đất giữa anh H với chị P, S. Tôi cũng không có khiếu kiện gì về việc này”*.

Ông Thân Văn H khai nhận việc bán thửa đất trên cho vợ chồng chị P là được sự thống nhất của cả hai vợ chồng. Bà M trực tiếp nhận và đếm tiền, ông H viết giấy biên nhận nhượng đất cho bà P. Do không hiểu biết pháp luật nên ông và bà P cho rằng thửa đất đó mang tên ông H thì chỉ cần ông H viết giấy và ký là phù hợp. Vì vậy ông H và bà P không yêu cầu bà M ký vào giấy biên nhận. Số tiền bán đất trên vợ chồng ông H bà M sử dụng để mua chiếc xe máy Dreeam để làm phương tiện đi lại cho gia đình. Khi ly hôn, chiếc xe máy Dream này cũng được đưa vào làm tài sản chung vợ chồng để phân chia, theo đó ông H được quyền sở hữu xe và trả tiền chênh lệch về tài sản cho bà M.

Người làm chứng ông Dương Trọng B (nguyên Chủ tịch UBND xã N H), ông Trương Công V (nguyên cán bộ địa chính xã N H từ năm 1990 đến năm 2015), ông Dương Doãn S (là bí thư, trưởng thôn 5, xã N H từ năm 2000 cho đến nay) đều có lời khai xác nhận có được nghe thông tin về việc gia đình ông bà S, P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông bà H, M từ năm 2000 và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Từ những chứng cứ nêu trên, có đủ cơ sở kết luận việc bà Nguyễn Thị M có biết, và đồng ý việc ông Thân Văn H chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho gia đình bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Đức S. Bản án sơ thẩm áp dụng tương tự Án lệ số 04/2016/Al được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thân Văn H với bà Nguyễn Thị P thể hiện tại Giấy biên nhận ngày 10/01/2000 có hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu là có căn cứ. Nội dung kháng cáo đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thân Văn H với bà Nguyễn Thị P thể hiện tại Giấy biên nhận ngày 10/01/2000 vô hiệu, và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị M với nội dung bà M cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí trên 02 yêu cầu khởi kiện là không hợp lý vì Bản án sơ thẩm xác định tranh chấp là “yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu”. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu Tòa án hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ở Giấy biên nhận tiền lập ngày 10/01/2000 giữa bà P và ông H; buộc bà P, ông S trả lại 401m² đất

(theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2020 là 413m²) đất thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28, tại thôn 5, xã N H , thị xã Đông Triều cho bà M và ông H. Quá trình giải quyết vụ kiện, ngày 18/01/2021 nguyên đơn có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ở Giấy biên nhận tiền lập ngày 10/01/2000 giữa bà P và ông H vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Bản án sơ thẩm áp dụng tương tự Án lệ số 04/2016/Al được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thân Văn H với bà Nguyễn Thị P thể hiện tại Giấy biên nhận ngày 10/01/2000 có hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu. Do xác định giao dịch dân sự không vô hiệu nên không đặt ra vấn đề xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 27 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, nguyên đơn chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch với yêu cầu đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không được chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn. Cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không được chấp nhận.

[3]. Bản án sơ thẩm áp dụng tương tự Án lệ số 04/2016/Al của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác định hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2000, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên bố giao dịch vô hiệu của nguyên đơn, nhưng lại chấp nhận đơn xin rút lại yêu cầu của bà P về việc tuyên bố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995 do UBND huyện Đông Triều cấp cho bà Nguyễn Thị M và ông Thân Văn H , quyết định đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận nêu trên là không phù hợp với quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ

sơ vụ án có đủ cơ sở kết luận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995 do UBND huyện Đông Triều cấp cho bà Nguyễn Thị M và ông Thân Văn H là trái pháp luật, thể hiện cụ thể như sau:

- UBND thị xã Đông Triều có văn bản xác định hiện tại không có hồ sơ gốc cấp Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995 cho bà Nguyễn Thị M và ông Thân Văn H lưu giữ tại kho lưu trữ của Phòng Tài nguyên và môi trường UBND thị xã Đông Triều. UBND thị xã Đông Triều cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995 cho bà Nguyễn Thị M và ông Thân Văn H là không đúng đối tượng sử dụng đất.

- Bà Nguyễn Thị M và ông Thân Văn H đều khai xác nhận không làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ông H xác định chữ ký tên Thân Văn H trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là chữ ký do ông H ký.

- Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định diện tích 401m² đất đang tranh chấp nêu trên gia đình bà Nguyễn Thị P ông Nguyễn Đức S sử dụng ổn định, không có tranh chấp (tính đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2005); nhưng UBND thị xã Đông Triều lại căn cứ khoản 6 Điều 50 luật đất đai năm 2003 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M là không đúng đối tượng sử dụng đất.

Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở kết luận việc ngày 14/11/2005 UBND thị xã Đông Triều cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995 cho bà Nguyễn Thị M và ông Thân Văn H là trái với quy định tại khoản 6 Điều 50 luật đất đai năm 2003 và điểm c khoản 2 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ. Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, có đủ cơ sở để hủy quyết định cá biệt (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995). Tuy nhiên do bản án hành chính phúc thẩm số 81/2020/HC-PT ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Hủy quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 09/01/2018 của UBND thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01375 cấp ngày 14/11/2005 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M. Bản án số 81/2020/HC-PT ngày 22/5/2020 nêu trên đang có hiệu lực thi hành, vì vậy không có căn cứ để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01375 nêu trên. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện

theo ủy quyền của UBND thị xã Đông Triều có quan điểm: Bản án hành chính phúc thẩm số 81/2020/HC-PT ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ghi giấy mua bán đất ngày 10/01/2000 giữa ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị P chưa được giải quyết bằng bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, trong trường hợp có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án về giải quyết tranh chấp đối với giấy mua bán đất ngày 10/01/2000 giữa ông H và bà P nêu trên, thì UBND thị xã Đông Triều sẽ căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để thu hồi GCNQSDĐ hoặc cấp GCNQSDĐ cho các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 106 luật đất đai năm 2003.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị M được chấp nhận một phần, vì vậy bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị M .

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật 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; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M , cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị P thể hiện trong Giấy biên nhận 10/01/2000) vô hiệu. Giao dịch dân sự (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị P thể hiện trong Giấy biên nhận 10/01/2000) có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là buộc bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Đức S phải trả lại toàn bộ diện tích 401m² đất (đo theo hiện trạng là 413m²) thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28, tại thôn 5, xã N H, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 343995, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01375 do UBND huyện Đông Triều cấp ngày 14/11/2005 mang tên ông Thân Văn H và bà Nguyễn Thị M cho bà Nguyễn Thị M.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 4.025.000đ (bốn triệu không trăm hai mươi năm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà M đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000015 ngày 17/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. Bà M được hoàn trả số tiền 3.725.000đ (ba triệu bảy trăm hai mươi năm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000015 ngày 17/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh; và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009254 ngày 18/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh không bị kháng cáo, kháng nghị; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND TX Đông Triều
- VKSND tỉnh QN.
- THADS TX Đông Triều.
- Các đương sự.
- Lưu HS - VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồng Ánh

Thẩm phán

Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa

Bùi Đức Thanh Nguyễn Thúy Hằng

Nguyễn Hồng Ánh

