

Bản án số: 14/2023/DS-PT
Ngày: 13-3-2023
V/v tuyên bố Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa và ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Anh Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Bình

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên
tòa:** Bà Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát V.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở
phiên tòa phúc thẩm công khai để xét xử vụ án dân sự thụ lý số: 02/2023/TLPT-
DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc T đối với Bản án sơ thẩm
số: 09/2022/TCDS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện
Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
557/2023/QĐ-PT ngày 23/02/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn P, xã G,
huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Ngô Thị Kim T, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn P, xã G,
huyện Q, tỉnh Quảng Bình - Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thị Hải Y,
sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Công
Thình - Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: Số 64, đường
Dương Văn An, phường Đồng Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; có
mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình;
địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình - Người đại diện theo pháp
luật: Ông Đinh Duy M - Chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt.

+ Chị Lê Thị T, địa chỉ: Thôn Nguyệt Á, xã Tân N, huyện Q, tỉnh Quảng
Bình;

+ Anh Lê Ngọc T, địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình;

- + Anh Lê Ngọc T, địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.
(*Chị Thông, anh T, anh Thanh ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Ngọc T*)
- *Người làm chứng:*
- + Ông Phan Tiến T, địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình;
vắng mặt
- + Ông Phạm Đình T, địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình;
vắng mặt
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Ngọc T trình bày:* Năm 1994, gia đình ông được Nhà nước chia đất sản xuất nông nghiệp để trồng lúa theo Nghị định 64/CP của Chính Phủ gồm có năm khẩu gồm: mẹ ông bà Ngô Thị V, ông Lê Ngọc T, Lê Thị T, Lê Ngọc T, Lê Ngọc T. Năm 2006, gia đình ông được Nhà nước cấp Giấy quyền sử dụng đất số AE 890077, tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 24, diện tích 522,5m², mang tên chủ hộ Nguyễn Thị V, vị trí ruộng lúa tại Đồng Cống Tiêu, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (*sau đây gọi tắt là thửa đất số 77*). Trong thời gian ông đi làm ăn xa, ở nhà mẹ ông đã tự ý cho bà Ngô Thị Kim T thuê thửa đất trên. Vì không hiểu biết pháp luật, cho nên ngày 18 tháng 11 năm 2009 bà V đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà T. Đến cuối năm 2019, khi các anh, chị em trong gia đình đồng ý giao lại cho vợ chồng ông sản xuất tại thửa đất số 77 mới biết mẹ ông đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà T. Tuy nhiên, thửa đất này được cấp cho tất cả các thành V trong hộ gia đình, nhưng khi mẹ ông chuyển nhượng cho bà T lại không có ý kiến đồng ý của các thành V trong hộ. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 77 giữa mẹ ông với bà T là trái quy định của pháp luật đất đai. Do đó, ông khởi kiện yêu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà T vô hiệu, buộc bà T trả lại tòa bộ diện tích đất và bồi thường tiền hoa lợi với tổng số tiền là 24.000.000 đồng cho các thành V trong hộ gia đình.

- *Tại các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bị đơn bà Ngô Thị Kim T và người đại diện theo ủy quyền đều thống nhất trình bày:* Ngày 18/11/2009, bà Nguyễn Thị V và bà đã tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 77. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên tham gia ký kết được UBND xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình chứng thực theo quy định của pháp luật. Bà đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho bà V bằng tiền mặt theo thỏa thuận ngay khi hai bên ký hợp đồng. Theo hợp đồng, bà có trách nhiệm thực hiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà V đã cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà V, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu cho bà T để làm thủ tục.

Đến ngày 26/4/2010, bà đã được UBND huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 052375, sổ vào sổ cấp

GCNCH 00025. Từ đó đến nay, bà đã sử dụng ổn định liên tục và công khai thửa đất này và không có tranh chấp. Việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và được chứng thực hợp pháp. Do vậy, bà có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận này là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai. Sau khi chuyển nhượng, bà đã cải tạo thửa đất làm trang trại, anh T là người ở cùng nhà với bà V hoàn toàn biết được mọi việc nhưng không có cứ ý kiến phản đối nào, chứng tỏ anh T đã thừa nhận việc chuyển nhượng của mẹ mình. Mặt khác, nếu không đồng ý thì anh T phải có trách nhiệm thông báo cho các thành V còn lại biết được sự việc. Mặt khác theo quy định của pháp luật, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng là 3 năm kể từ ngày biết được quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2009 cho đến nay mà không ai có ý kiến gì; đến nay anh T mới khởi kiện thì đã hết thời hiệu.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Ý kiến của UBND xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình:*
 Ngày 18 tháng 11 năm 2009, Ủy ban nhân dân xã Gia Ninh đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1942 và bà Ngô Thị Kim T, sinh năm 1972, đều có địa chỉ: Thôn Phú Lộc xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình với nội dung: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là bà: Nguyễn Thị V, sinh năm 1942 và bên B là bà Ngô Thị Kim T, sinh năm 1972 các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; Tại thời điểm chứng thực, các bên đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội”. Tại thời điểm chứng thực hai bên ký hợp đồng đều có mặt tại UBND xã Gia Ninh và ký trước mặt của ông Nguyễn Ngọc Do, chức vụ: Quyền Chủ tịch UBND xã. Việc chứng thực đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Ông Lê Ngọc T cho rằng, UBND xã thực hiện việc chứng thực không có mặt của bà V là hoàn toàn không có căn cứ. UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ *Ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị T và ông Lê Ngọc T:* đã uỷ quyền cho ông Lê Ngọc T tham gia tố tụng và nhất trí như ý kiến, yêu cầu của ông T đã trình bày.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Công Thịnh trình bày:*

Năm 1994, thực hiện Nghị định 64/1994/NĐ-CP, gia đình bà Nguyễn Thị V được Nhà nước chia đất sản xuất nông nghiệp để trồng lúa tại Đồng Cống Tiêu, diện tích 522,5m² gồm có năm khẩu có bà V, anh T, anh T, chị T và anh T. Đến năm 2006, được UBND huyện Quảng Ninh cấp Giấy quyền sử dụng đất cho hộ gia đình mang tên chủ hộ Nguyễn Thị V. Do điều kiện sản xuất nông nghiệp khó khăn, hạn hán kéo dài, anh em phải đi làm ăn xa. Ở nhà, bà V là chủ hộ, do hiểu biết pháp luật hạn chế đã không hỏi ý kiến các thành V trong hộ gia đình, đơn phương đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng 522,5m² đất trồng lúa của hộ gia đình cho bà Ngô Thị Kim T vào ngày 18/11/2009. Theo quy định

tại Luật đất đai, đất cấp cho hộ gia đình phải được tất cả các thành V trong hộ nhất trí mới được phép chuyển nhượng. Để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà Ngô Thị Kim T là vô hiệu; tuyên huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 77; buộc bà T trả lại nguyên trạng đất nông nghiệp cho hộ ông T; Hộ gia đình ông T hoàn trả số tiền 10.500.000 đồng nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T do trái quy định của pháp luật đất đai.

- *Những người làm chứng trình bày:*

+ Ông Phan Tiến T - Trưởng thôn Phú Lộc, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh trình bày: Ông được bầu làm trưởng thôn từ năm 2003 cho đến nay. Qua hồ sơ địa chính quản lý phân ruộng đất theo nghị định 64/NĐ-CP còn lưu giữ thì hộ bà Nguyễn Thị V ở xóm 7 thôn Phú Lộc có 05 nhân khẩu. Đồng Cống Tiêu, xã Gia Ninh cấp của hộ bà V 522,5m² là không dồn điền đổi thửa, giữ nguyên hiện trạng.

+ Ông Phạm Đình T, Bí thư chi bộ thôn Phú Lộc: Ông làm trưởng thôn từ năm 1998 đến năm 2007, từ năm 2007 đến nay làm Bí thư chi bộ thôn. Năm 2003, có chủ trương dồn điền đổi thửa các xứ đồng Cồn Hoàng, Su Cồn Hoàng, Thắng Lộc. Riêng ruộng gia cát ở đồng Cống Tiêu ổn định. Năm 2015, dồn điền đổi thửa đợt 2 thì đồng Cống Tiêu Gia Cát vẫn giữ nguyên, các hộ sử dụng ổn định. Đối với hộ bà V, diện tích được chia ruộng theo nghị định 64/NĐ-CP là 5 khẩu. Quá trình dồn điền đổi thửa, số khẩu vẫn giữ ổn định, không thêm không bớt. Ông không biết việc chuyển nhượng đất của bà V, bà T cho đến khi được UBND xã mời hòa giải.

Tại Bản án số:09/2022/TCDS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình; tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Ngọc T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V và bà Ngô Thị Kim T tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 24 xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh được UBND xã Gia Ninh chứng thực ngày 18/11/2009 vô hiệu; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 052375 ngày 27 tháng 4 năm 2010 của UBND huyện Quảng Ninh cấp cho bà Ngô Thị Kim T tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 24 xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh và bồi thường tiền hoa lợi đối với diện tích đất là 522,5m², tổng số tiền là 24.000.000 đồng (*hai mươi bốn triệu đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ phải chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22 tháng 12 năm 2022, nguyên đơn ông Lê Ngọc T có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị huỷ Bản án số: 09/2022/TCDS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình vì xét xử không khách quan, không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện để huỷ bản sơ thẩm; Bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, các đương sự không thoả thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn ông Lê Ngọc T trình bày: Mẹ ông bà Nguyễn Thị V (chết năm 2010); trước khi mất mẹ ông chỉ nói cho bà T mượn đất đến năm 2014 thì

anh em mới biết. Tại thời điểm mẹ ông chuyển nhượng cho bà T thì bà thường xuyên bị đau ốm, anh em trong gia đình đều đi làm ăn xa nên thửa đất số 77 bỏ không, cho nên mẹ anh mới cho bà T thuê để lấy số tiền này mua thuốc điều trị bệnh. Việc chuyển nhượng bà không nói với ai, nhưng anh em trong gia đình vẫn biết mẹ cho bà T thuê trong thời gian từ 2009 đến năm 2014. Sau khi hết thời hạn cho thuê, anh em trong gia đình vẫn biết bà T sử dụng thửa đất này nhưng không có ý kiến gì, phản đối gì.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án đảm bảo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Nhận thấy tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án sơ thẩm thực hiện không thể hiện đầy đủ các tài sản trên thửa đất tranh chấp mà chỉ ghi tứ cạnh thửa đất là còn thiếu sót không thể khắc phục. Tại biên bản hòa giải ngày 25/12/2014 do UBND xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa các hộ dân Xóm 7, thôn Phú Lộc, trong đó có thành phần tham gia là bà T và ông T, nhưng không thể hiện chữ ký của các đương sự trong biên bản. Mặt khác, ông Lê Ngọc T tham gia buổi hòa giải tranh chấp đất đai với tư cách đại diện cho hộ gia đình, nhưng không có tài liệu chứng minh là các thành V trong hộ đã ủy quyền cho ông T và nội dung buổi hòa giải không đúng quy định của pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai.

Xét thấy, cấp sơ thẩm có những thiếu sót trong thu thập tài liệu chứng cứ mà không thể khắc phục được và vi phạm nghiêm trọng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng về giải quyết tranh chấp đất đai cho nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, lời trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án của Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 16 tháng 12 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh xét xử sơ thẩm vụ án, đến ngày 22 tháng 12 năm 2022 nguyên đơn ông Lê Ngọc T làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, căn cứ Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được xét xử phúc thẩm.

[2] Ngày 27 tháng 3 năm 1999, bà Nguyễn Thị V được UBND huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình cấp 1.365m² đất sản xuất nông nghiệp theo

GCNQSDĐ số O347510 với 05 thửa đất trồng lúa (thửa 3304; thửa 20722, thửa 4355 tờ bản đồ số 02 và các thửa 2639, thửa 2008, tờ bản đồ số 03). Ngày 18/6/2006, hộ bà Nguyễn Thị V được UBND huyện Quảng Ninh cấp GCNQSDĐ số AE 890077 tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 24 với diện tích 522,5m² đất trồng lúa tại Đồng Cống Tiêu, xã Gia Ninh (thửa đất số 77).

[3] Ngày 18/11/2009, bà Nguyễn Thị V ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 77 cho bà Ngô Thị Kim T với giá trị chuyển nhượng là 10.500.000 đồng. Hợp đồng này được UBND xã Gia Ninh chứng thực vào ngày 18/11/2009. Sau khi ký kết hợp đồng, bà T đã giao đủ số tiền cho bà V và bà V đã giao toàn bộ giấy tờ về thửa đất cho bà T làm thủ tục sang tên. Ngày 26 tháng 4 năm 2010, UBND huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ số BB 052375 tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 24 xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh với diện tích 522,5m² mang tên Ngô Thị Kim T.

[4] Xét kháng cáo của ông Lê Ngọc T đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển thửa đất số 77 vô hiệu là không khách quan và không đúng pháp luật; Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 77 giữa bà T và bà V vào ngày 18/11/2009 đã được UBND xã Gia Ninh chứng thực là phù hợp với quy định của pháp luật về chuyển nhượng đất đai. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đương sự đều có đủ năng lực hành vi dân sự, các nội dung được thỏa thuận trong hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội, sau khi kết ký bên nhận chuyển nhượng bà T đã trả đủ số tiền theo thỏa thuận và bên chuyển nhượng là bà V đã giao đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ cá nhân để bà T tiến hành thủ tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này chứng minh rằng việc chuyển nhượng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, tự thỏa thuận và không có dấu hiệu lừa dối, hoặc nhầm lẫn trong quá trình ký kết hợp đồng.

[5] Mặc dù, tại Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 77 chỉ có chữ ký của bà V, còn các thành V khác trong gia đình không ký, nhưng sau khi nhận chuyển nhượng bà T đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2009 cho đến nay thì các thành V trong hộ gia đình bà V không có ý bất cứ ý kiến phản đối gì. Mặt khác, thửa đất số 77 nằm sát trên đường quốc lộ 1A, gần nhà bà V (anh T sống cùng bà V) nhưng sau khi bà T nhận chuyển nhượng đã trồng lúa, cũng như đào ao nuôi cá, xây tường rào kiên cố giống như như các thửa liền kề mà bà T đã mua của hộ khác và sử dụng ổn định, liên tục từ khi nhận chuyển nhượng cho đến năm 2020 nhưng anh T cũng như các thành V trong gia đình không có bất cứ ý kiến phản đối hoặc ngăn cản gì.

[6] Đối với ý kiến của ông T cho rằng vào năm 2009, bà V chỉ cho bà T thuê đất trồng lúa canh tác với thời hạn đến năm 2014, nhưng bà T lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà V để lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng đất là không đúng thực tế, bởi lẽ: Tại thời điểm ký kết hợp đồng bà V đang còn khỏe mạnh, đọc, nghe, viết thành thạo. Thực tế, bà V đã tự nguyện lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và có mặt đề UBND xã Gia Ninh chứng thực hợp đồng vào ngày 18/11/2009. Mặt khác, bà V đã làm các thủ tục kê khai biến động giảm thửa đất, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T làm

thủ tục sang tên. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định ông T và các thành V trong hộ đều biết sự việc giao kết hợp đồng giữa bà T và bà V vào năm 2009, nhưng không phản đối; đồng thời việc ông T cho rằng mẹ bà T đã lừa dối để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất là không có căn cứ và không phù hợp với bản chất sự việc.

[7] Từ những phân tích trên thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 77 giữa các bên đều đảm bảo các quy định của pháp luật về hình thức, nội dung, đối tượng giao dịch và hợp đồng đã được chứng thực. Do đó, hợp đồng này hoàn toàn phù hợp với các Điều 689, 691, 692 và từ Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật dân sự 2005. Mặt khác, việc bà V thay mặt hộ gia đình ký kết hợp đồng là hoàn toàn phù hợp với quy định tại các Điều 101 đến Điều 110 Bộ luật dân sự 2005 và không vi phạm được quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005, cho nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

[8] Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BB 052375 ngày 27 tháng 4 năm 2010 của UBND huyện Quảng Ninh cấp cho bà Ngô Thị Kim T tại thửa đất số 77 của ông T. Thì theo Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự, tố tụng hành chính đã hướng dẫn: *“Nếu đương sự yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì Tòa án xem xét hợp đồng không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Vì vậy, trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét các tài liệu, chứng cứ nhưng không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà T nên giữ lại để xét xử mà không chuyển thẩm quyền là đúng quy định của pháp luật.

[9] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trả lại diện tích đất và bồi thường tiền hoa lợi đối với diện tích đất là 522,5m² với tổng số tiền là 24.000.000 đồng cho các thành V trong hộ gia đình của nguyên đơn. Nhưng yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 77 không được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này và buộc nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là đúng pháp luật.

[10] Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ nguyên đơn, bị đơn yêu cầu thẩm định, định giá tài sản. Tòa án đã thành lập Hội đồng chi phí hết 3.600.000 đồng; căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[11] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy án sơ thẩm thấy rằng:

Tại các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/6/2022 (BL: 118-119-120) và Biên bản định giá tài sản ngày 01/6/2022 (BL: 115-116-117) đều đảm bảo các thành phần tham gia theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nội dung tại các biên bản đã thể hiện rõ thửa đất các bên tranh chấp là đất trồng lúa và ghi cụ thể các cạnh của thửa đất và hoàn toàn phù hợp với bản trích đo kèm theo. Tại biên bản định giá, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá thửa đất dựa trên căn cứ của UBND tỉnh quy định và các bên đương sự đều có mặt và đồng ý kết quả định giá. Do trên thửa đất không có tài sản gì nên Hội

đồng định giá không xem xét gì thêm. Vì vậy, Viện kiểm sát cho rằng Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm đã bỏ sót việc thu thập, đánh giá chứng cứ là phần tài sản trên thửa đất là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với ý kiến cho rằng biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 25/12/2014 do UBND xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình thực hiện (BL:13-14) là không đúng về thành phần, nội dung, hình thức và tư cách chủ thể tham gia hòa giải thấy rằng: Biên bản này do đương sự cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, tuy nhiên việc có hay không có biên bản hòa giải này không phải là thủ tục bắt buộc hoặc là điều kiện phải có để Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp đất đai theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai 2013 và được hướng dẫn thi hành tại Điều 88, Nghị định 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật đất đai của Chính phủ. Và vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét và giải quyết “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” của nguyên đơn. Vì vậy, biên bản này chỉ có tính chất tham khảo, bổ trợ cho các chứng cứ khác trong khi xem xét, đánh giá tài liệu chứng cứ, cho nên ý kiến của đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ, tài liệu chứng cứ là vi phạm nên đề nghị hủy án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[12] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc T và không chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát vì không có căn cứ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Lê Ngọc T phải chịu 300.000 đồng theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 37, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 122 và từ Điều 106 đến Điều 110; các Điều 689, 691, 692; từ Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; 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 về lệ phí tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lê Ngọc T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/TCDS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Ngọc T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V và bà Ngô Thị Kim T tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 24 xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh được UBND xã Gia Ninh chứng thực ngày 18/11/2009 vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 052375 ngày 27 tháng 4 năm 2010 của UBND huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Ngô Thị Kim T tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 24 xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh và bồi

thường tiền hoa lợi đối với diện tích đất là 522,5m², tổng số tiền là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Ngọc T phải chịu chi phí tố tụng là 3.600.000 đồng (ba triệu sáu trăm nghìn đồng); ông T đã nộp đủ.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Ngọc T phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004895 ngày 17/02/2020 và Biên lai số 0007314 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh. Vì vậy, ông Lê Ngọc T còn phải chịu nộp thêm 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Ngọc T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004018 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 13/3/2023).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Quảng Ninh;
- Chi Cục THADS huyện Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Trần Trung Thành