TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 148/2024/DS-PT
Ngày: 04 - 4 - 2024
V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy GCNQSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Duy Nhiệm;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;

Bà Lê Thị Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Hoàng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 04 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao Tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 492/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy GCNQSD đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3275/2024/QĐ-PT ngày 19/3/2024, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1973, có mặt;

HKTT: Tập thể Bộ tư lệnh Bộ đội B, phường M, quận C, Thành phố Hà Nội;

Nơi ở hiện nay: Nhà số G, ngõ E, đường B, thị trấn N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972, có mặt;

Địa chỉ: T B, phường M, quận C, Thành phố Hà Nội;

2. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1959, vắng mặt;

Địa chỉ: Số D H, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa,

** Bị đơn:*

1. Ông Phạm Ngọc G, sinh năm 1960, có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1965, có mặt;

Cùng địa chỉ: Số nhà D đường B, tiểu khu B, thị trấn N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Văn H3, Luật sư Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức L, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

2. UBND thị trấn N, C, huyện N, tỉnh Thanh Hóa;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T, chức vụ Chủ tịch UBND thị trấn.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H4, chức cụ: Phó Chủ tịch UBND thị trấn, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Hoàng Ngọc Đ, sinh năm 1976, vắng mặt;

Địa chỉ: Nhà số G ngõ A, dường Bà T1, thị trấn N, huyện N.

4. Ông Hoàng Ngọc L1, sinh năm 1979, vắng mặt;

Địa chỉ: Căn hộ D, tòa nhà C, Chung cư X, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, ông Đ: Bà Hoàng Thị H (theo văn bản ủy quyền ngày 20/01/2023), có mặt.

** Người kháng cáo:* Bà Hoàng Thị H, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn trình bày:

Bố mẹ của bà Hoàng Thị H là ông Hoàng Ngọc S (chết năm 2008) và bà Lê Thị X (chết năm 2012); bố mẹ bà H sinh được 04 người con là bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Ngọc Đ, ông Hoàng Ngọc L1, ông Hoàng Ngọc N (mất năm 2016, trước khi chết ông Hoàng Ngọc N không có vợ con). Khi chết ông S có để lại di sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại tiểu khu B, thị trấn N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Tháng 12 năm 2021, bà H đến UBND thị trấn N đề nghị hướng dẫn thủ tục khai nhận thừa kế của ông S bà X để lại, thì cán bộ địa chính cho biết gia đình bà đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G 80m^2 đất ở và 45m^2 đất vườn, do vậy chỉ còn lại 70m^2 đất ở và 205m^2 đất vườn, ngôi nhà gia đình bà H đang ở hiện nay đã sử dụng vượt diện tích đất ở.

Tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây gọi tắt là GCNQSD) đất số 99/ĐKRĐ, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 1, do UBND huyện N cấp cho ông

Hoàng Ngọc S ngày 30/07/1988, có ghi nội dung "30/6/2011, chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1965, địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn N, DT: 125m^2 (Đất ở: 60m^2 + CLN: 65m^2)". Đến thời điểm về làm thủ tục khai nhận thừa kế bà mới đọc được thông tin ở trang 4 của giấy chứng nhận. Sau khi tìm hiểu thì bà được biết vào tháng 6/2011 em trai bà là ông Hoàng Ngọc Đ đã tự viết giấy tay để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2 125m^2 đất, trong đó có 60m^2 đất ở 65m^2 đất vườn với giá 60.000.000 triệu đồng (sau đó thì bà H thống nhất chuyển nhượng 65.000.000đ).

Giao dịch chuyển nhượng này chỉ là cá nhân ông Hoàng Ngọc Đ với bà Nguyễn Thị H2, nên không có giá trị pháp lý, ông Đ không có quyền chuyển nhượng, vì thời điểm đó ông S (bố bà H) đã chết; hàng thừa kế của ông S gồm: Bà Lê Thị X và 4 người con là Hoàng Thị H, Hoàng Ngọc Đ, Hoàng Ngọc L1, Hoàng Ngọc N (đã chết).

Ngày 22/07/2022, UBND huyện N phối hợp với UBND thị trấn N tiến hành làm việc và trả lời cho H với nội dung như sau: Ngày 03/06/2011, ông Hoàng Ngọc Đ đã tiến hành giao dịch chuyển nhượng 125m^2 đất (60m^2 đất ở và 65m^2 đất vườn) cho bà Nguyễn Thị H2, giấy chuyển nhượng do ông Hoàng Ngọc Đ viết tay có chữ ký của bà Lê Thị X (mẹ bà) ký tên vào bên bán và ông tiểu khu phố Phạm Quang H5 xác nhận chữ ký của bà X ông Đ.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là không hợp pháp, vì sau khi bố bà chết đến nay, gia đình bà chưa tiến hành khai nhận thừa kế và điều chỉnh thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy chưa có thành viên nào trong gia đình được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì chưa thể thực hiện quyền chuyển nhượng; kể cả bà Lê Thị X, theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Việc UBND huyện N cấp GCNQSD đất số BD 973391 cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G ngày 18/01/2012 (số vào sổ cấp GCN: 313) là không có căn cứ pháp luật. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vi phạm quy định của Luật Đất đai, và việc cấp GCNQSD đất cho giao dịch trái pháp luật đã làm ảnh hưởng tới quyền lợi hợp pháp của bà và những thành viên khác trong gia đình. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu giải quyết tranh chấp 20m^2 đất ở giữa bà Hoàng Thị H và bà Nguyễn Thị H6, ông Phạm Ngọc G, vì chuyển nhượng 60m^2 đất ở và 65m^2 đất vườn, nhưng khi tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2 ông G thì lại 80m^2 đất ở, 45m^2 đất vườn. Tuyên Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/06/2011 giữa ông Hoàng Ngọc Đ, bà Lê Thị X với bà Nguyễn Thị H2 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2. Đề nghị hủy Quyết định cấp Giấy CNQSD đất và Giấy CNQSD đất số BD 973391 ngày 18/01/2012 (số vào sổ cấp GCN: 313) do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G.

Bị đơn là ông Phạm Ngọc G và bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Do có nhu cầu bán đất lấy tiền chữa bệnh, ngày 03/06/2011 vợ chồng ông G bà H2 đã đồng ý mua mảnh đất của bà X. Đặc điểm thửa đất: Phía Đông giáp nhà ông C1 (trừ đường đi chung), phía Nam giáp phần đất còn lại của gia đình, phía Tây (tính từ mép đường đi chung ra phía sau 25m), phía Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình bà X. Chiều rộng theo đường đi phía trước là 5m, chiều dài tính từ mép đường đi chung vào là 25m. Thuộc thửa đất số 96 tờ bản đồ số 01. Hai bên thỏa thuận giá tiền là: 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng). Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Diện tích đất này đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận ngày 30/07/1988 cho ông Hoàng Ngọc S.

Bà H2 là người ký bên mua, bà X và anh Đ là người ký bên bán. Việc mua bán đất trên giữa hai bên có mời ông Phạm Quang H5 khi đó là tiểu khu phó, Công an viên của tiểu khu B, thị trấn N làm chứng và ký xác nhận. Sau khi ký hợp đồng và nhận tiền anh Hoàng Ngọc Đ đã chuyển hồ sơ lên UBND thị trấn N để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông G, bà H2, UBND thị trấn và địa chính huyện N đã tiến hành thủ tục đo đất và tách thửa, đồng thời đến ngày 30/06/2011 UBND thị trấn N cấp GCNQSD đất cho ông G, bà H2 với diện tích 60m^2 đất ở và 60m^2 đất trồng cây lâu năm.

Vào khoảng tháng 12/2011, ông G làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời chuyển mục đích sử dụng thêm 20m^2 từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở trong số 125m^2 diện tích đất ông đã mua. Ngày 18/01/2012 UBND huyện N đã cấp GCNQSD đất số BD973391 cho ông ông Phạm Ngọc G và bà Nguyễn Thị H2 với diện tích là 80m^2 đất ở và 45m^2 đất trồng cây lâu năm.

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Tuy nhiên, nếu gia đình bà H muốn chuộc lại diện tích đất mà ông Đ và bà X đã chuyển nhượng thì ông, bà đồng ý nhưng phải trả lại số tiền với giá thị trường theo giá của Công ty thẩm định giá.

UBND huyện N trình bày:

- Thửa đất bà Hoàng Thị H đề nghị giải quyết, theo GCNQSD đất số 99/ĐKRĐ, do UBND huyện N cấp ngày 30/7/1988 cho ông Hoàng Ngọc S (bố bà H). Kiểm tra trang 4, GCNQSD đất số 99 DKRĐ ghi thông tin ngày 30/6/2011, chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị H2 - SN 1965, ĐC: T2, TT N, DT: 125m^2 trong đó đất ở: 60m^2 + đất CLN: 65m^2 (có hồ sơ chuyển nhượng kèm theo).

- Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính thị trấn đo vẽ 1998, vị trí thửa đất bà Hoàng Thị H đề nghị tương ứng là thửa đất số 122, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.213,7m^2, đứng tên ông Hoàng Ngọc S, mục đích sử dụng đất ở 200m^2 và đất vườn ao 1.013,7m^2 (có hồ sơ kèm theo).

- Theo hợp đồng chuyển nhượng GCNQSD đất đứng tên ông Hoàng Ngọc S (đã chết) trong đó có bà Lê Thị X (vợ ông S) và ông Hoàng Ngọc Đ (con trai ông S) với bà Nguyễn Thị H2, ông Phạm Ngọc G có chứng thực của UBND thị trấn N ngày 08/6/2011. Ngày 30/6/2011 được UBND huyện N cấp GCNQSD đất

số BE 110372, diện tích 125m^2, tại thửa đất số 370, tờ bản đồ số 17 (trong đó: 60m^2 đất ở; 65m^2 đất trồng cây hàng năm khác). Nguồn gốc sử dụng "Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất *NCN". Ngày 18/01/2012, bà Nguyễn Thị H2, ông Phạm Ngọc G được UBND huyện cấp đổi lại GCNQSD đất số BD 973391, diện tích 125m^2, tại thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 17 (trong đó: 80m^2 đất ở; 45m^2 đất trồng cây lâu năm). Nguồn gốc sử dụng "Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất".

- Phần diện tích chuyển nhượng đất ở 60m^2 từ GCNQSD đất số 99/ĐKRĐ mang tên ông Hoàng Ngọc S sang cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G giấy chứng nhận số BE 110372 bằng với diện tích đất ở là 60m^2. Phần diện tích đất ở 80m^2 được cấp GCNQSD đất số BD 973391 ngày 18/01/2012 có sai sót với GCNQSD đất cũ do quá trình đo đạc địa chính, in cấp đổi từ GCNQSD đất số BE 110372 ngày 30/6/2011. Gia đình ông G, bà H2 đã có đơn đề nghị thu hồi lại GCNQSD đất số BD 973391 cấp ngày 18/01/2012 do có sai sót về diện tích đất ở là do quá trình cấp đổi từ GCNQSD đất số BE 110372 ngày 30/6/2011.

- Hiện nay Chủ tịch UBND huyện đang chỉ đạo các phòng chuyên môn tham mưu UBND huyện thực hiện quy trình thu hồi giấy chứng nhận số BD 973391, cấp ngày 18/01/2012 do sai sót về diện tích đất ở.

UBND thị trấn N, huyện N trình bày:

- Nội dung cấp GCNQSD đất sai diện tích đất ở so với hồ sơ chuyển nhượng và GCNQSD đất cũ:

Kiểm tra theo GCNQSD đất số BD 973391, do UBND huyện N cấp ngày 18/01/2012 cho bà Nguyễn Thị H2, ông Phạm Ngọc G, diện tích 125m², (trong đó: 80m² đất ở; 45m² đất trồng cây lâu năm) là GCNQSD đất được cấp đổi từ GCNQSD đất số BE 110372 do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị H2, ông Phạm Ngọc G ngày 30/6/2011 diện tích 125m² (trong đó: 60m² đất ở; 65m² đất trồng cây hàng năm khác); nguồn gốc sử dụng "Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất *NCN).

Kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSD đất số BE 110372 do ông Phạm Ngọc G cung cấp gồm: 01 giấy chuyển nhượng viết tay (bản phô tô) giữa bà Lê Thị X (là mẹ bà H), ông Hoàng Ngọc Đ (là em trai bà H) với bà Nguyễn Thị H2 diện tích 125m² và GCNQSD đất số 99/ĐKRĐ, do UBND huyện N cấp cho ông Hoàng Ngọc S (bố bà H) cấp ngày 30/7/1998 (bản phô tô). Kiểm tra trang 4, GCNQSD đất số 99/ĐKRĐ (do bà H cung cấp) ghi thông tin ngày 30/6/2011, chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị H2 - SN 1965, ĐC: TK B, TT N, DT: 125m² (đất ở: 60m² + CLN: 65m²). Theo thông tin trang 4 GCNQSD đất số 99/ĐKRĐ, có ghi chuyển nhượng phần diện tích đất ở là 60m² bằng với diện tích đất ở như GCNQSD đất số BE 110372 cấp cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G.

Như vậy, phần diện tích chuyển nhượng đất ở 60m² từ GCNQSD đất số 99/ĐKRĐ mang tên ông Hoàng Ngọc S sang cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G, GCNQSD đất số BE 110372 cũng bằng với diện tích đất ở là 60m². Phần diện tích đất ở 80m² được cấp GCNQSD đất số BD 973391 cấp ngày

18/01/2012 có sai sót so với GCNQSD đất cũ là do quá trình đo đạc địa chính, in cấp đổi từ GCNQSD đất số BE 110372 ngày 30/6/2011 (hiện gia đình ông G, bà H2 đã có đơn đề nghị thu hồi lại GCNQSD đất số BD 973391 cấp ngày 18/01/2012 do có sai sót về diện tích đất ở, sai sót về số thông tin cá nhân, để cấp đổi lại theo đúng số liệu, thông tin cá nhân như trong GCNQSD đất số BE 110372 cấp ngày 30/6/2011).

2. Về nội dung hủy Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2011 giữa ông Nguyễn Ngọc Đ1, bà Lê Thi X1 và bà Nguyễn Thị H2 do vi phạm điều cấm của pháp luật:

Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thi X1 và bà Nguyễn Thị H2 năm 2011, có chữ ký của bà X1 và ông Đ1 (là con trai bà X1) là trên cơ sở chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của bà X1 và ông Đ1 (125m²) trên tổng diện tích 400m², chưa ảnh hưởng đến phần diện tích thừa kế của bà X1 và các con theo quy định của pháp luật. Vì vậy, không đủ cơ sở để hủy Văn bản chuyển nhượng quyền sử đất ngày 03/6/2011 giữa ông Nguyễn Ngọc Đ1, bà Lê Thi X1 và bà Nguyễn Thị H2.

** Ý kiến của ông Hoàng Ngọc Đ:* Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 03/6/20114 (bản viết tay) do ông Đại v, ông và bà Lê Thị X (là mẹ ông) có ký tên dưới giấy là đúng sự thật. Thời điểm viết giấy chuyển nhượng đất ông và bà X hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, do không hiểu pháp luật nên chuyển nhượng khi chưa có quyền chuyển nhượng. Nay ông đề nghị Tòa án tuyên việc chuyển nhượng đất ngày 03/6/2011 giữa ông, mẹ ông và bà H2 là vô hiệu và đề nghị hủy GCNQSD đất, UBND huyện N đã cấp cho ông G bà H2.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định; căn cứ Điều 26; Điều 34; Điều 37; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 227; Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm b khoản 1 Điều 106; khoản 2 Điều 37; Điều 122; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 122, 123, 124, 689, 693, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Hoàng Thị H đã rút về tranh chấp diện tích đất 20m^2 với bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông nguyên đơn bà Hoàng Thị H về việc:

- Yêu cầu tuyên bố văn bản chuyển nhượng đất ở lập ngày 03//6/2011 giữa bà Lê Thị X, ông Hoàng Ngọc Đ với bà Nguyễn Thị H2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/6/2011 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị X2, ông Hoàng Ngọc Đ với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H2;

- Yêu cầu hủy quyết định cấp GCNQSD đất và GCNQSD đất số BE 110372, ngày 30/6/2011 do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G và GCNQSD đất số BD 973391, ngày 18/01/2012 do UBND

huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G, địa chỉ: Thị trấn N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

3. Bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh GCNQSD đất số BD 973391, ngày 18/01/2012 do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G; cụ thể: Điều chỉnh lại loại đất: 60m^2 đất cây hàng năm.

UBND huyện N có trách nhiệm hướng dẫn bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G làm thủ tục điều chỉnh GCNQSD đất số BD 973391, ngày 18/01/2012 nói trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên buộc nghĩa vụ nộp án phí, chi phí tố tụng, xử lý tiền tạm ứng án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2023 nguyên đơn là bà Hoàng Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để chấp nhận đơn khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự trình bày:

- Nguyên đơn có kháng cáo trình bày: Cơ bản giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm, bị đơn thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X2 với bà H2. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chưa xem xét các hành vi vi phạm của Luật Đất đai năm 2003, trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị X và bà Nguyễn Thị H2; chưa xem xét hành vi làm trái công vụ trong quản lý đất đai, vi phạm thủ tục cấp GCNQSD đất UBND thị trấn N và UBND huyện N; trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán chưa tiến hành thẩm định tại chỗ và đo đạc đối với diện tích đất ở mà bên chuyển nhượng đã sử dụng để làm nhà ở trước khi chuyển nhượng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn trình bày: Không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà H; Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án khách quan, đã thu thập đầy đủ các chứng cứ, tài liệu và việc khởi kiện của phía nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận nên cấp sơ thẩm đã bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá chứng cứ đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật,

nên đã không chấp nhận đơn khởi kiện của Hoàng Thị H là có căn cứ, đã xem xét khách quan, toàn diện vụ án. Bà H kháng cáo nhưng không xuất trình thêm được chứng cứ gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

** Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền: Bà Hoàng Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X2, ông Hoàng Ngọc Đ với bà Nguyễn Thị H2; đồng thời yêu cầu hủy quyết định cấp GCNQSD đất và GCNQSD đất số BE 110372, ngày 30/6/2011 do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G và GCNQSD đất số BD 973391, ngày 18/01/2012 do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Phạm Ngọc G. Đây là vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo thủ tục tố tụng dân sự; do có yêu cầu xem xét đến quyết định cấp GCNQSD đất và GCNQSD đất của UBND huyện N; đây là quyết định hành chính cá biệt của cơ quan hành chính Nhà nước cấp huyện trong lĩnh vực quản lý đất đai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án cấp tỉnh. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 32 Luật Tố tụng hành chính và khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng và sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm một số đương sự vắng mặt nhưng đã có người đại diện có mặt, hoặc đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 227; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung tranh chấp liên quan đến 20m^2 đất ở được ghi trong GCNQSD đất của ông G, bà H2; xét thấy việc rút yêu cầu là tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ việc giải quyết đối với nội dung này là đúng quy định.

** Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị H, Hội đồng xét xử thấy:*

[4] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như các đương sự thừa nhận thì Cụ Hoàng Ngọc S và cụ Nguyễn Thị X2 là vợ chồng được quyền sử dụng thửa đất thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 01, diện tích 400m^2 (trong đó 150m^2 đất ở và 250m^2 đất KT) tại thị trấn N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa, đất đã được

UBND huyện N cấp GCNQSD đất ngày 30/07/1988 mang tên Hoàng Ngọc S. Sau khi cụ S chết thì ngày 03/6/2011 bà Nguyễn Thị X2 và ông Hoàng Ngọc Đ (là con bà X2 và ông S) đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2 một phần diện tích của thửa đất nêu trên là 125m^2 (trong đó 60m^2 đất ở và 65m^2 đất CHN) với giá là 65.000.000đ. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản viết tay thể hiện ngày 03/6/2011. Tuy nhiên, sau đó ngày 08/6/2011 bà Nguyễn Thị X2 và ông Hoàng Ngọc Đ với bà Nguyễn Thị H2 đã thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định, hợp đồng chuyển nhượng có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và được UBND thị trấn N chứng thực; nội dung của hợp đồng thể hiện đầy đủ các thông tin như diện tích đất, loại đất, tứ cận, giá chuyển nhượng...và kèm theo trích lục thửa đất. Ông Hoàng Ngọc Đại thừa n chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của ông và của bà X2, tại thời điểm chuyển nhượng các bên minh mẫn, không bị ép buộc, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ giá trị cho bên chuyển nhượng, đồng thời đã đăng ký, kê khai và đã được UBND huyện N cấp GCNQSD đất. Mặc dù bà X2 và ông Đ chuyển nhượng một phần diện tích đất trong thửa đất có nguồn gốc của ông S và bà X2; nhưng diện tích chuyển nhượng chưa vượt quá 50% của tổng diện tích thửa đất, nên việc chuyển nhượng này của bà X2 chỉ trong phạm vi quyền về tài sản của cụ, không làm ảnh hưởng đến quyền về tài sản là di sản của ông S. Do đó, xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị X2, ông Hoàng Ngọc Đ với bà Nguyễn Thị H2 là hợp pháp, việc chuyển nhượng đã được kê khai, đăng ký và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận bằng việc cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị H2, ông Phạm Ngọc G, nên không có căn cứ xác định đây là hợp đồng vô hiệu.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về hủy quyết định cấp GCNQSD đất và hủy GCNQSD đất, thấy: Như đã phân tích ở trên thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X2 với bà Nguyễn Thị H2 là hợp pháp. Do đó, việc UBND huyện N, tỉnh Thanh Hóa cấp GCNQSD đất cho ông G, bà H2 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo báo cáo của UBND thị trấn N và UBND nhân dân huyện N, thì trong quá trình cấp đổi từ GCNQSD đất số BE 110372, ngày 30/6/2011 sang GCNQSD đất số BD 973391, ngày 18/01/2012 có sự sai sót ghi từ 60m^2 đất ở thành 80m^2 đất ở; nhưng không ảnh hưởng đến diện tích đất ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 99/ĐKRĐ, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 1, diện tích 400m^2 do UBND huyện N cấp cho ông Hoàng Ngọc S ngày 30/07/1988. Gia đình ông G, bà H2 đã có đơn đề nghị thu hồi lại GCNQSD đất số BD 973391 cấp ngày 18/01/2012 do có sai sót về diện tích đất ở. UBND huyện N cũng đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn xem xét để thu hồi, chỉnh lý sự sai sót này, nên không cần thiết phải hủy GCNQSD đất số BD 973391 ngày 18/01/2012, chỉ cần điều chỉnh lại diện tích đất ở và đất trồng cây hàng năm cho chính xác với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị X là 60m^2 đất ở và 65m^2 đất CHN là phù hợp.

Tổng hợp các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật; đã xem xét

đảm bảo được quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đương sự; tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị H. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Hoàng Thị H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Về án phí: Bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0006686 ngày 16/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa; xác nhận bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THA dân sự tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Thái Duy Nhiệm