

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG H5 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2025/DS-PT
Ngày 13-3-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H5 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa pH tòa: Bà Phạm Thị Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Bùi Duy Thạch

Bà Trần Minh P

- Thư ký pH tòa: Ông Nguyễn Văn Hán – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia pH tòa:
Ông Trịnh Văn Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn số 29/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, địa chỉ: Số nhà 507 đường N, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lã Thùy D, sinh năm 1980, địa chỉ: Số 26/646 T, phường V, quận L, thành phố Hải Phòng (giấy ủy quyền ngày 25/12/2023). Vắng mặt

- Bị đơn: Bà Bùi Thị L, địa chỉ: Tổ Đầu Sơn 4, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Phan Thị L, sinh năm 1974, địa chỉ: Thôn VK, xã AĐ, huyện A, thành phố Hải Phòng(hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2024). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng M - Luật sư Công ty TNHH Luật T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Phan Thị H, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số 507 N, Tổ Đ3, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng; Có mặt

2. Chị Phan Thị H2; nơi cư trú: Thôn M, xã Vi, huyện V, tỉnh Thái Bình; Vắng mặt

3. Anh Phan Văn H3; nơi cư trú: Tổ Đầu Sơn 4, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt

4. Anh Phan Văn H4; nơi cư trú: Tổ Đầu Sơn 4, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt

5. Chị Phan Thị H5; nơi cư trú: Số 3/384 Lạc Long Quân, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phan Thị H2, anh Phan Văn H3, anh Phan Văn H4, chị Phan Thị H5: Chị Phan Thị H; nơi cư trú: Số 507 N, Tổ Đ3, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng (giấy ủy quyền ngày 22/11/2023). Có mặt

- Người kháng cáo:

1. Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị P.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Phan Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 06 /11/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 30/8/1989, vợ chồng ông Phan Văn H0, bà Nguyễn Thị P thống nhất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 230,1m² đất (hiện trạng là 204,4m²), thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 20; tại Cụm 2, tổ Đầu Sơn 4, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng của ông Đoàn Văn N0 với giá là 90.000 đồng. Bà P đưa 90.000 đồng cho ông H0 và ông H0 đã giao đủ số tiền cho ông N0. Sau khi ông N0 nhận tiền đã viết Giấy chuyển nhượng nhà đất đề ngày 30/8/1989. Ông H0 cầm giấy chuyển nhượng do ông N0 viết và nói với bà P về việc chuyển nhượng thửa đất số 507 với ông N0 đã xong, có bà Đặng Thị Kíp L chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông H0 và bà P chặt cây, phá nhà, đóng 1 lò gạch, hạ thấp, san phẳng vườn trồng rau ngót tăng gia sản xuất, đóng thuế từ năm 1989 đến năm 1998. Cuối năm 1998, ông H0 bị

bệnh tật ốm đau, vợ chồng bà P không thể L được nữa nên đã bỏ hoang thửa đất cho đến nay và cũng không thấy cán bộ đến báo nộp thuế đất.

Bà Bùi Thị L (là chị dâu của bà P) có nhà, đất liền kề với thửa đất số 507 mà vợ chồng bà P đã mua của ông N0. Từ năm 2001 đến nay, bà L tự ý trồng trọt trên Thửa đất. Do là chị em và vợ chồng bà P không sử dụng nên để cho bà L sử dụng thửa đất. Khi bà P biết bà L có ý định chuyển nhượng Thửa đất thì bà P đã yêu cầu bà L trả lại đất nhưng bà L không trả. Bà L cho rằng thửa đất này đã nhận chuyển nhượng từ ông H0 ngày 02/01/2001, việc chuyển nhượng thể hiện tại Giấy Biên nhận bán vườn và nhà đề ngày 30/8/1989. Ngày 18/6/2023, ông H0 L đơn ra UBND phường V đề nghị giải quyết và UBND phường đã tiến hành H5 giải nhưng không thành. Ngày 15/8/2023, ông H0 chết. Do vậy, bà P đã L đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả lại cho bà P và các con của bà P, ông H0 quyền sử dụng 204,4m² đất, thuộc thửa đất số 507 do bà L đã chiếm giữ đất. Bà P đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu Giấy bán vườn, nhà năm 2001 và giải quyết hậu quả pháp lý của vô hiệu hợp đồng theo hướng bà P và các con không phải trả lại 819.348.000 đồng là trị giá quyền sử dụng và tài sản gắn liền Thửa đất số 507 cho bà L vì Giấy chuyển nhượng nhà và đất đề ngày 30/08/1989 do bà P giao nộp cho Tòa án là bản thật, còn giấy Biên nhận bán vườn và nhà đề ngày 30/8/1989 và đề ngày 2/1/2001 là không đúng. Bà P không biết việc chuyển nhượng thửa đất của ông H0 với bà L và cũng không nhận tiền mua đất của bà L. Tuy nhiên, nếu trường hợp bà L có thiện chí H5 giải thì bà Phường chỉ đòi lại ½ diện tích thửa đất là 102,2m² và một ½ diện tích còn lại sẽ cho bà L.

** Theo Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 18/12/2023 và các bản tự khai, bị đơn bà Bùi Thị L trình bày:* Năm 1989, gia đình ông Phan Văn H0 (là em trai ruột ông Phan Kim Mậu, chồng của bà Bùi Thị L) chuyển từ tỉnh Yên Bái về quận K, thành phố Hải Phòng sinh sống. Khi mới về gia đình ông H0 sinh sống nhờ tại gia đình bà L do chưa có đất, nhà riêng. Vợ chồng bà L đề nghị ông Đoàn Văn N0 chuyển nhượng thửa đất số 507 cho ông H0 để sống cạnh gia đình bà L và ông N0 đã đồng ý với giá chuyển nhượng là 90.000đ. Sau đó ông N0 đã viết giấy bán thửa đất này cho ông H0 ngày 30/8/1989. Vợ chồng ông H0, bà Phường có mua thêm đất và xây nhà ở tại số 507 đường N, phường V, quận K, Hải Phòng và sử dụng thửa đất đã mua ông N0 để L vườn. Gia đình ông H0, bà P sử dụng thửa đất này được một thời gian thì không sử dụng nữa.

Năm 2001, ông H0 và vợ con ông H0 tới nhà bà L nói về việc muốn bán thửa đất đã mua của ông N0 cho bà L. Anh Phan Văn H3 (con trai lớn của ông H0, bà P) đưa ra giá chuyển nhượng là 2.000.000đ. Tại nhà ông H0 và bà P, ông H0 đã nhận đủ tiền và đã viết nội dung bán đất và nhận tiền tại tờ giấy Biên nhận bán vườn và nhà ngày 30/8/1989 do ông N0 viết. Việc ông H0 nhận tiền, viết giấy và đưa giấy cho bà L có sự chứng kiến của bà P, các con của ông H0 và bà Phan Thị D (Bà D là em gái của chồng bà P, chồng bà L). Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ vợ chồng ông H0, bà P thì gia đình bà L đã sử dụng liên tục, ổn định cho đến nay, thực

hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với nhà nước và địa P. Đối với giấy chuyển nhượng nhà và đất do nguyên đơn cung cấp là giả và đã được thể hiện tại kết luận giám định. Do vậy, việc bà P khởi kiện đòi đất là không đúng và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà P.

Bà L yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 507 theo Giấy bán vườn, nhà năm 2001 giữa ông H0 và bà L có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên Giấy bán vườn, nhà năm 2001 vô hiệu thì bà P và các con của bà P phải thanh toán cho bà L số tiền 819.348.000 đồng là trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất theo kết luận định giá của hội đồng định giá.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị Phan Thị H, chị Phan Thị H2, anh Phan Văn H3, anh Phan Văn H4 và chị Phan Thị H5) thống nhất với ý kiến với nguyên đơn và không đồng ý với yêu cầu của bị đơn.

- *Tại Bản án số 18/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận K căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào khoản 2 Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm c khoản 1 Điều 165, khoản 2, 5 Điều 221, khoản 1 Điều 237, các điều 163, 164, 223, 238 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986; Căn cứ vào các điều 166, 167, 168, 169 và 170 của Luật Đất đai; Căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:*

- *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bà Bùi Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị P và chị Phan Thị H2, anh Phan Văn H3, anh Phan Văn H4, chị Phan Thị H5, chị Phan Thị H quyền sử dụng Thửa đất số 507, tờ bản đồ số 20, diện tích 204,4m², địa chỉ: Cụm 2, tổ Đẩu Sơn 4, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng, do chiếm đất.*

- *Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị L. Công nhận hiệu lực pháp luật đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy biên nhận bán vườn và nhà đề ngày 02 tháng 01 năm 2001 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn H0 với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị L. Bà Bùi Thị L có quyền sử dụng Thửa đất số 507, tờ bản đồ số 20, diện tích 204,4m², địa chỉ: Cụm 2, tổ Đẩu Sơn 4, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng. Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị L sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.*

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2024 nguyên đơn là bà Nguyễn Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phan Thị H kháng cáo đề nghị Tòa án

cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu của bị đơn.

Tại pH tòa phúc thẩm:

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị H) trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P và không chấp nhận yêu cầu của bà L. Đối với việc có 02 Giấy chuyển nhượng nhà và đất thì bà H0 không biết. Giấy chuyển nhượng đất mà bà L cung cấp cho Tòa án thì đó chỉ là bản nháp của ông H0 viết. Bà P và các con không nhận được tiền của bà L nên không có việc chuyển nhượng thừa đất.

+ Người đại diện của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa ông H0 với bà L là sự thật. Bà L đã đưa đủ số tiền mua đất là 2.000.000đ cho ông H0. Sau khi ông H0 nhận đủ tiền đã viết nội dung nhận tiền và chuyển nhượng đất cho bà L tại giấy mà cụ N0 đã viết chuyển nhượng đất cho ông H0 có sự chứng kiến của bà P và bà D. Ông H0 đã đưa giấy này cho bà L. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông H0, gia đình bà L đã trồng cau, xây tường, trồng rau và sử dụng, nộp thuế đất từ đó cho đến nay. Việc ông H0 chuyển nhượng đất cho bà L thì bà P và các con của ông H0, bà P đều biết. Trong quá trình giải quyết vụ án, gia đình bà P đã nộp 02 Giấy chuyển nhượng nhà và đất; một bản không có chữ ký của ông H0 và một bản có chữ ký của ông H0. Tuy nhiên, theo kết luận trưng cầu giám định thì chữ ký, chữ viết tại văn bản này không phải là của cụ N0. Đối với văn bản chuyển nhượng của bà L cung cấp thì đúng là chữ ký, chữ viết của cụ N0 và của ông H0. Khi ông H0 còn sống thì cũng thừa nhận đúng là chữ ký, chữ viết của ông H0.

+ Quan điểm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm trước khi tuyên án, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là (chị H), giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi ngH cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại pH tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại pH tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Xét việc kháng cáo: Ngày 26/9/2024, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án. Đến ngày 02/10/2024, các đương sự gửi đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 và Điều 274 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn kháng cáo là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất. Do vậy, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nên trong trường hợp này không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự.

[3]. Xét sự vắng mặt của đương sự: Tại pH tòa, nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị H2, anh H3, anh H4 và chị H5) vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia pH tòa. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật Tố tụng, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

- Về nội dung:

[4] Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp:

[4.1]. Thửa đất số 507 mà nguyên đơn khởi kiện có nguồn gốc của bố mẹ ông Đoàn Văn N0 tặng cho ông N0. Năm 1989, ông N0 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông H0 với giá là 90.000đ. Việc chuyển nhượng thửa đất các bên có L giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất gia đình ông H0 có sử dụng để L vườn một thời gian thì gia đình bà L tiếp tục sử dụng cho đến khi có tranh chấp. Những tình tiết này các đương sự đều thừa nhận nên đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Theo kết quả xác minh tại UBND phường V thể hiện: Thửa đất số 507, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Cụm 2 tổ Đẩu Sơn 4, phường V, quận K, Hải Phòng có diện tích 230,1m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên ông Phan Văn H0. Hiện trạng sử dụng đất vẫn đang giữ nguyên chưa chỉnh lý, tách thửa. Trước năm 1998, Cơ quan nhà nước không tiến hành đo đạc thửa đất số 507. Năm 1998, đo đạc thể hiện ông Phan Văn H0 sử dụng đất. Sau năm 1998 cho đến nay, Cơ quan nhà nước không có dữ liệu thông tin địa chính khác dữ liệu nêu trên và không tiến hành đo đạc lại thửa đất. Trước đây đo đạc thủ công, tính toán thủ công nên không chính xác về diện tích đất, nay kết quả đo đạc thực tế bằng máy của đơn vị đo đạc đúng ranh giới, mốc giới thửa đất số 507 là 204,4m² và không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới với các thửa đất liền kề.

[5] Xét các giấy chuyển nhượng viết tay cùng đề ngày 30/8/1989:

[5.1]. *Giấy chuyển nhượng nhà và đất* do nguyên đơn cung cấp: Tại Kết luận giám định số 2300/KL-KTHS ngày 08/8/2024 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an thành phố Hải Phòng và Kết luận giám định số 330/KL-KTHS ngày 28/8/2024 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an thể hiện không đủ cơ sở kết luận chữ ký của ông Đoàn Văn N0 và đúng chữ ký, chữ viết của ông Phan Văn H0. Trong hồ sơ có 02 bản photo *Giấy chuyển nhượng nhà và đất* (BL số 85 và 87); một bản có chữ ký, chữ viết của ông H0 và một bản không có chữ ký, chữ viết của ông H0.

[5.2]. Giấy *Biên nhận bán vườn và nhà* do bị đơn cung cấp: Tại Kết luận giám định số 2300/KL-KTHS ngày 08/8/2024 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an thành phố Hải Phòng và Kết luận giám định số 330/KL-KTHS ngày 28/8/2024 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an thể hiện đúng chữ ký, chữ viết của ông Phan Văn H0 và không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết của ông N0. Ông H0 còn sống cũng thừa nhận đúng chữ viết, chữ ký của ông H0 tại văn bản này.

[6] Xét các yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn: Theo bị đơn (bà L) trình bày vào ngày 02/01/2001, bà L và bà D đến nhà ông H0, bà P. Tại nhà ông H0, bà L đã đưa số tiền 2.000.000đ cho ông H0 và ông H0 đã viết nội dung chuyển nhượng thửa đất và đã nhận số tiền tại giấy *Biên nhận bán vườn và nhà* có sự chứng kiến của bà P, các con của bà P và bà D. Sau đó ông H0 đã đưa giấy này cho bà L cầm giữ. Sau khi bà L nhận chuyển nhượng thửa đất gia đình bà L đã trồng cây, xây tường và nộp thuế đất cho Nhà nước. Đến năm 2021, bà L có ý định chuyển nhượng thửa đất cho anh Bùi Đức Đ. Trong thời gian các bên đang L thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất, anh Đoàn đã chặt cây, L mặt bằng, L đường và dẫn điện tại thửa đất nhưng gia đình nguyên đơn không có ý kiến phản đối. Nội dung trình bày của bà L phù hợp với nội dung tại giấy *Biên nhận bán vườn và nhà*, phù hợp với lời khai của người L chứng là bà D, ông Tường, người thân của cụ N0, anh Đoàn và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

[7] Xét thấy giấy *Biên nhận bán vườn và nhà* chỉ có chữ ký, chữ viết của ông H0 và văn bản này cũng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật (Điều 133, 139 Bộ luật Dân sự năm 1995). Tuy nhiên, theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án gồm: Lời khai của những người L chứng là bà D, ông T, người thân của cụ N0, thực tế việc sử dụng đất của bị đơn, việc nộp thuế đất của bị đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà P cùng các con đều khai có biết việc ông H0 sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L với giá 2.000.000đ, nhưng giấy *Biên nhận bán vườn và nhà* chỉ là viết nháp của ông H0, bà P và các con chưa nhận tiền chuyển nhượng. Do vậy, có đủ căn cứ để xác định bà P đã biết việc ông H0 chuyển nhượng thửa đất cho bà L và đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận. Nên gia đình bà P đã không có ý kiến phản đối với việc gia đình bà L sử dụng đất và khi anh Đoàn thay đổi hiện trạng cũng không có ý kiến phản đối. Đối với việc vi phạm về hình thức (không công chứng, chứng thực) thì từ khi ông H0 ký văn bản chuyển nhượng đất năm 2001 và lúc đó bà P cũng biết việc này cho đến thời điểm tranh chấp là khoảng 20 năm nên cũng đã hết thời hiệu để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu (Điều 136 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 132 Bộ luật dân sự). Vì vậy, nguyên đơn bà P yêu cầu tuyên vô hiệu nội dung chuyển nhượng đất giữa ông H0 với bà L là không có căn cứ.

[8] Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để cho rằng ông H0 đã chuyển nhượng thửa đất số 507 cho bà L và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận được thể hiện tại Giấy *Biên nhận bán vườn và nhà*. Bà P biết

việc chuyển nhượng của ông H0 và không phản đối. Tuy giao dịch giữa các bên vi phạm về mặt hình thức nhưng các bên đã giao nhận tiền, nhận đất, bên nhận đất sử dụng ổn định, đóng thuế đất cho Nhà nước. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kiện đòi đất của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông H0 với bị đơn là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật (Điều 129 Bộ luật dân sự) nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng.

[9] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, người kháng cáo là người cao tuổi có đề nghị miễn án phí được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm c khoản 1 Điều 165, khoản 2, 5 Điều 221, khoản 1 Điều 237, các điều 163, 164, 223, 238 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986

Căn cứ vào các điều 166, 167, 168, 169 và 170 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Phan Thị H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc buộc bà Bùi Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị P, chị Phan Thị H2, anh Phan Văn H3, anh Phan Văn H4, chị Phan Thị H5 và chị Phan Thị H quyền sử dụng Thửa đất số 507, tờ bản đồ số 20, diện tích 204,4m², địa chỉ: Cụm 2, tổ Đẩu Sơn 4, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng do chiếm đất.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị L: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo *Giấy biên nhận bán vườn và nhà* đề ngày 02 tháng 01 năm 2001 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn H0 với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị L có hiệu lực pháp luật. Bà Bùi Thị L có quyền sử dụng Thửa đất số 507, tờ bản đồ số 20, diện tích 204,4m²; địa chỉ: Cụm 2, tổ Đẩu Sơn 4,

phường V, quận K, thành phố Hải Phòng.

(có Sơ đồ kèm theo)

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị L sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị P được miễn án phí dân sự phúc thẩm.
- Chị Phan Thị H phải chịu 300.000đ(*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004885 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Hải Phòng.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận K;
- Chi cục THADS quận K;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, TDS.

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

Phạm Thị Thanh Bình