

Bản án số: **166/2023/HC-PT**

Ngày: 07/4/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mai;

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Xuân Trọng;

Ông Phạm Đình Khánh.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong, 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 07 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 33/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 2 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do có kháng cáo của Nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3226/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Bùi Việt H, sinh năm 1982; Nơi cư trú: thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Văn T1, sinh năm 1983, nơi cư trú: số 55 đường N1, phường S, thành phố B1, tỉnh B1 (Có mặt).

*** Bị đơn:** Bà Dương Thị M, sinh năm 1960; Nơi ĐKKHTT: Thôn Đ, xã S1, huyện T, tỉnh B; Hiện ở: Thôn N2, xã C1, huyện T, tỉnh B (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Tống Văn D, sinh năm 1965, nơi cư trú: thôn T2, xã N, huyện T, tỉnh B (Vắng mặt và đã có đơn xin vắng mặt tại quá trình xét xử phúc thẩm).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1966; nơi cư trú: phố M1, thị trấn C2, huyện T, tỉnh B (Có mặt).

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

- Ông Bùi Thế T3, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

- Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

- Anh Bùi Thế H2, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Đều cư trú: thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B;

- Bà Bùi Thị N3, sinh năm 1952; Nơi cư trú: xóm Đ1, xã L1, huyện Y, tỉnh B (Vắng mặt).

- Chị Bùi Thị Thanh H3, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Thôn N4, xã N5, huyện T, tỉnh B (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà H1, bà N3, anh H2, chị H3: Anh Trần Hoàng Hùng C3, sinh năm 1985, nơi cư trú: khu X, phường V, thành phố B1, tỉnh B1 (Có mặt).

- Ông Nguyễn Tiến T4, sinh năm 1959; Nơi ĐKKHKT: Thôn Đ, xã S1, huyện T, tỉnh B; Hiện cư trú: Tổ dân phố H4, phường Đ2, thị xã P, tỉnh T5 (Vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh B;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Y1 - Phó trưởng phòng Tài nguyên Môi trường (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã N, huyện T, tỉnh B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Toàn T6 - Chủ tịch (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai nguyên đơn anh Bùi Việt H trình bày:

Ngày 04/6/2002, bố mẹ anh là ông Bùi Thế T3, bà Ngô Thị H1 cùng với bà Dương Thị M có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo giấy chuyển nhượng trên thì các bên thỏa thuận, ông T3, bà H1 đồng ý chuyển nhượng cho bà M diện tích đất 193m², trong tổng diện tích 540m² đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 12/12/1998. Khi ông T3, bà H1 chuyển nhượng đất cho bà M thì anh không biết, đến năm 2017 thì anh mới biết và anh không đồng ý với việc chuyển nhượng trên. Anh xác định diện tích đất trên là của hộ gia đình, anh cũng có quyền sử dụng, nhưng khi chuyển nhượng anh không biết và không đồng ý chuyển nhượng. Mặt khác, việc chuyển nhượng trên chỉ là giấy viết tay nên không đảm bảo quy định của pháp luật. Nay anh đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) đối

với diện tích 193m², thuộc thửa đất thổ cư diện tích 540m² giữa ông T3, bà H1 với bà M là vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh H vắng mặt và ủy quyền cho anh Trần Văn T1, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền anh Trường trình bày: anh nhất trí nhận ủy quyền của anh H và anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh H. Bởi lẽ, diện tích đất mà bà H1, ông T3 chuyển nhượng cho bà M là đất của hộ gia đình gồm có vợ chồng ông T3, bà H1, bà N3 (là chị của ông T3), các con gồm chị Bùi Thanh H3, anh Bùi Việt H và anh Bùi Thế H2. Do vậy, khi vợ chồng ông T3 chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà M thì các thành viên trong gia đình không biết, nên đã ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình. Mặt khác, việc chuyển nhượng trên chỉ lập giấy viết tay và thửa đất chuyển nhượng từ trước tới nay vẫn do gia đình ông T3, bà H1 đóng thuế. Nay anh đề nghị Tòa án tuyên bố HĐCNQSDĐ đối với diện tích đất 193m², thuộc thửa đất thổ cư diện tích 540m² giữa ông T3, bà H1 với bà M là vô hiệu.

Bị đơn là bà Dương Thị M và đại diện theo ủy quyền là ông Tống Văn D trình bày:

Ngày 04/6/2002 gia đình ông T3, bà H1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M diện tích đất thổ cư 193m² trong thửa đất thổ cư diện tích 540m², địa chỉ thửa đất thôn C, xã N có các cạnh: cạnh phía Bắc giáp đường 295B dài 10m, cạnh phía Nam giáp bãi dài 9,3m, cạnh phía Tây giáp nhà anh V1 dài 20m, cạnh phía đông giáp nhà ông T3 dài 20m. Sau khi thỏa thuận các bên đã lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung giá chuyển nhượng ghi trong giấy là 7.500.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 21.500.000 đồng. Giấy chuyển nhượng trên vợ chồng ông T3, bà H1 cùng ký và có xác nhận của Ban quản lý ruộng đất, Ủy ban nhân dân xã xác nhận. Sau khi lập giấy chuyển nhượng thì bà M đã trả đủ số tiền theo hợp đồng cho vợ chồng ông T3, bà H1, vợ chồng bà H1 đã giao đất trên thực tế cho bà M sử dụng. Sau đó, bà M đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T3, bà H1 làm thủ tục sang tên cho bà M nhưng vợ chồng ông T3 viện nhiều lý do để không làm thủ tục sang tên cho bà M. Nay ông xác định việc chuyển nhượng trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật vì: khi bà M nhận chuyển nhượng đất thì diện tích đất trên đã được cấp GCNQSDĐ và không có tranh chấp với ai. Nguồn gốc thửa đất trên là do vợ chồng bà H1 nhận chuyển nhượng của người khác. Do đó, chỉ có vợ chồng bà H1, ông T3 có quyền sử dụng, các con của bà H1 không có quyền sử dụng, nên các con của bà H1 không ký vào hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp.

Nay ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh H, ông đề nghị Tòa án công nhận HĐCNQSDĐ lập ngày 04/6/2002 giữa ông T3, bà H1 với bà M, công nhận diện tích 193m² đất thổ cư theo HĐCNQSDĐ thuộc quyền sử dụng của cá nhân bà M và tạm giao diện tích đất chênh lệch 55,7m² (theo kết quả đo đạc ngày 30/5/2019) cho bà M để bà M làm thủ tục đề nghị Cơ quan có thẩm

quyền cấp GCNQSDĐ. Trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng thì ông đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Bùi Thế T3, bà Ngô Thị H1 thống nhất trình bày:

Ngày 04/6/2002, vợ chồng ông bà có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị M diện tích 193m² đất bám mặt đường 295 thuộc thửa đất thổ cư diện tích 540m². Nay ông bà xác định diện tích đất trên được Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình. Khi đó hộ gia đình ông bà gồm có bà Bùi Thị N3 (là chị gái ông T3), các con là Bùi Việt H, Bùi Thị Thanh H3, nhưng vợ chồng ông bà chuyển nhượng đất cho bà M thì bà N3 cũng như các con của ông bà không biết nên ông bà xác định việc chuyển nhượng trên là không hợp pháp. Mặt khác, việc chuyển nhượng trên chỉ lập giấy viết tay và diện tích đất trên vẫn do vợ chồng ông bà quản lý sử dụng và đóng thuế. Để đảm bảo quyền lợi của các thành viên trong gia đình, ông bà đề nghị Tòa án tuyên bố HĐCNQSDĐ đối với diện tích 193m², thuộc thửa đất thổ cư diện tích 540m² giữa ông T3, bà H1 với bà M là vô hiệu.

Đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Thế H2, chị Bùi Thị Thanh H3, bà Bùi Thị N3 là anh Trần Hoàng Hùng C3 trình bày:

Nhất trí với quan điểm của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn. Khi vợ chồng ông T3, bà H1 nhận chuyển nhượng diện tích 540m² đất thổ cư của bà X1 thì bà N3 có góp 05 chỉ vàng để mua chung. Do đó, bà N3 cũng có quyền sử dụng diện tích đất trên.

Thời điểm năm 1998 bà N3, anh H2, chị H3 có tên trong sổ hộ khẩu của gia đình ông T3, bà H1, bà N3 nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà H1 với bà M trên đã ảnh hưởng đến quyền lợi ích của bà N3, anh H2, chị H3. Đề nghị Tòa án tuyên bố HĐCNQSDĐ đối với diện tích 193m² thuộc thửa đất thổ cư diện tích 540m² giữa ông T3, bà H1 với bà M là vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 14/02/2022, ông Nguyễn Tiến T4 trình bày: việc bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T3, bà H1 như thế nào ông không biết, vì khi đó ông đang ở nước ngoài, bà M khi nhận chuyển nhượng đất cũng không bàn bạc gì với ông và số tiền để mua diện tích đất trên là tiền cá nhân của bà M, không liên quan đến ông. Việc chuyển nhượng đất ngày 04/6/2002 giữa bà M với ông T3, bà H1 không liên quan đến ông. Nay ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện UBND huyện T trình bày: Qua tra cứu hồ sơ địa chính, diện tích đất tranh chấp giữa anh Bùi Việt H và bà Dương Thị M thể hiện tại thửa số 10, tờ bản đồ 36 diện tích 932m², địa chỉ thửa đất thôn C, xã N, huyện T. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, UBND xã N có báo cáo Tòa án tại Công văn số 220/UBND-ĐC ngày 06/7/2022. GCNQSDĐ số seri N756840, cấp tại Quyết

định số 478/QĐ-UB ngày 12/12/1998 của UBND huyện T ghi địa chỉ thửa đất là thôn T7, xã N, huyện T không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ, cấp mang tên hộ bà Ngô Thị H1 với diện tích 540m² là cấp không đúng địa chỉ thửa đất.

Đại diện UBND xã N, huyện Tân trình bày: Diện tích đất tranh chấp giữa anh Bùi Việt H và bà Dương Thị M có nguồn gốc năm 1986 ông T3, bà H1 nhận chuyển nhượng lại của bà X1 thôn C. Lúc này các con của bà H1 cũng như anh H còn nhỏ không có đóng góp gì. Về HĐCNQSDĐ năm 2002 ký giữa vợ chồng bà H1 và bà M đã ký đầy đủ các bên, được cán bộ địa chính và UBND xã xác nhận, do không làm thủ tục theo quy định nên dẫn đến tranh chấp. GCNQSDĐ cấp cho bà Ngô Thị H1 không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ, sai địa chỉ thửa đất (địa chỉ thực tế là tại thửa số 10, tờ bản đồ 36 thôn C, xã N nhưng trong giấy chứng nhận lại ghi địa chỉ thửa đất tại thôn T7 (nay là thôn Tân Phú), xã N; đất cấp không ghi rõ đất ở và đất vườn theo quy định mà chỉ ghi 540m² đất thổ cư. Do đó việc cấp GCNQSDĐ năm 1998 cho bộ bà Ngô Thị H1 là không đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 15 tháng năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 73, khoản 2 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 139, Điều 705, khoản 2 Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a 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. Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Việt H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 193m² đất giữa bà Ngô Thị H1, ông Bùi Thế T3 với bà Dương Thị M lập ngày 04 tháng 6 năm 2002 vô hiệu.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 193m² đất thổ cư (gồm 180m² đất ở và 13m² đất vườn) có hình ABCDEFGJKLA (có sơ đồ kèm theo) tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B giữa bà Ngô Thị H1, ông Bùi Thế T3 với bà Dương Thị M lập ngày 04 tháng 6 năm 2002, đã được UBND xã N nhất trí xác nhận ngày 07/6/2002 có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/8/2022, nguyên đơn là anh Bùi Việt H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là anh Bùi Việt H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày quan điểm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 193m² đất thổ cư (gồm 180m² đất ở và 13m² đất vườn) tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B giữa bà Ngô Thị H1, ông Bùi Thế T3 với bà Dương Thị M lập ngày 04/6/2002 không đảm bảo về nội dung cũng như hình thức theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/6/2002 không tuân thủ quy định, vi phạm điều 641 Bộ luật Dân sự 1995 và không được cơ quan công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật.

- Thời điểm năm 2002, diện tích 540m² đất thổ cư tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B là tài sản chung của hộ gia đình bà Ngô Thị H1 gồm: Bà H1, ông Bùi Thế T3, anh Bùi Việt H, anh Bùi Thế H2, bà Bùi Thị N3 và chị Bùi Thị Thanh H3. Chỉ mình ông T3 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M mà không được sự đồng ý của những người còn lại trong hộ gia đình là không đảm bảo về chủ thể ký kết hợp đồng.

- Số tiền 21.500.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H1, ông T3 nhận của bà M không sử dụng vào mục đích chung của gia đình vì ông T3 là người đam mê cờ bạc và đã sử dụng hết số tiền nêu trên vào mục đích đánh bạc.

- Chưa phát sinh hiệu lực của hợp đồng vì bà M chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, vi phạm Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 31 Luật Đất đai 1993.

- Vị trí diện tích đất hiện nay tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002 sai với vị trí đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/1998 cấp cho hộ bà H1.

- Không có Biên bản bàn giao đất trên thực địa.

- Mặc dù có nhiều tài liệu thể hiện khác nhau nhưng thực tế gia đình bà H1, ông T3 vẫn đóng thuế đất và trực tiếp sử dụng đất từ năm 1986 đến nay.

Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên bố HĐCNQSDĐ lập ngày 04/6/2002 giữa bà H1, ông T3 với bà M có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của anh H; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Lê Thị Ngọc L không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về vụ án:

Không có căn cứ để xác định diện tích 540m² đất thổ cư tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B là tài sản chung của hộ gia đình bà Ngô Thị H1 gồm: Bà H1, ông T3, anh H, anh H2, bà N3 và chị H3.

Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2002, các bên tham gia đều ký kết và được Ban quản lý ruộng đất xác nhận và UBND xã N nhất trí cho chuyển nhượng.

Bà H1, ông T3 đã nhận số tiền bán đất 21.500.000 đồng của bà M tại giấy biên nhận ngày 08/6/2002. Theo xác nhận của ông Trần Văn Đ3, nguyên cán bộ địa chính xã N thời điểm năm 1998 – 2004 thì ông có chứng kiến việc thỏa thuận về giá, vị trí, diện tích đất chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T3, bà H1 và bà M. Ông cùng ông T3, bà H1, bà M đến thực địa tiến hành đo đạc, tách thửa và cắm mốc giới. Sau khi việc giao đất giữa hai bên đã hoàn thành ông đã xác nhận vào ngay sau giấy chuyển nhượng ngày 05/6/2002.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn thừa nhận bà M đã chuyển nhượng 193m² đất mua của bà H1, ông T3 cho 2, 3 người khác nhưng do anh và những người khác trong gia đình không đồng ý nên những người nhận chuyển nhượng đất của bà M vẫn không tách thửa được. Điều đó cho thấy trước đây đã có việc giao đất giữa ông T3, bà H1 với bà M.

Tòa án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 193m² đất thổ cư (gồm 180m² đất ở và 13m² đất vườn) tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B giữa bà Ngô Thị H1, ông Bùi Thế T3 với bà Dương Thị M lập ngày 04/6/2002 được UBND xã N xác nhận ngày 07/6/2002 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn anh Bùi Việt H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 193m² đất tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B lập ngày 04/6/2002 giữa bà Ngô Thị H1, ông Bùi Thế T3 với bà Dương Thị M vô hiệu. Sau khi thụ lý vụ án ngày 02/10/2019, Tòa án nhân dân huyện T xác định ông Nguyễn Tiến T4 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đang xuất cảnh lao động tại Cộng hòa Liên bang Nga nên đã chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh B giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định.

[2] Sau khi hết thời hạn lao động, ông Nguyễn Tiến T4 đã về nước sinh sống và có văn bản xác định ông không có quyền và lợi ích liên quan đến vụ án nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Dương Thị M là ông Tống Văn D đề nghị giải quyết vắng mặt tại các phiên tòa.

Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập cho các đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng ông Thành vắng mặt; bị đơn là bà Dương Thị M vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền là ông Tống Văn D đề nghị giải quyết vắng mặt nhưng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Lê Thị Ngọc L có mặt và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt bà M, ông D; Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh B và Ủy ban nhân dân xã N, huyện T, tỉnh B đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hoàng Hùng C3. Do đó, quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự vắng mặt vẫn được bảo đảm theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ theo quy định.

[3] Kháng cáo của nguyên đơn anh Bùi Việt H trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[4.1] Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện nguồn gốc 540m² đất tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B là của bà Ngô Thị H1 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị X1 tại Giấy bán nhà và nhượng đất lập ngày 26/9/1986 có xác nhận của UBND xã N. Nội dung trong Giấy bán nhà và nhượng đất có nêu bà X1 nhượng lại cho bà H1 diện tích đất 03 sào với 02 gian nhà tranh và toàn bộ hoa màu kể từ ngày 26/9/1986. Anh C3 đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị N3 cho rằng bà N3 có góp 05 chỉ vàng với và H1 để nhận chuyển nhượng diện tích đất của bà X1 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại biên bản làm việc ngày 11/02/2022, bà X1 xác nhận bà bán diện tích nhà đất trên cho bà H1 với giá là 90 kg thóc, chỉ có bà H1 trực tiếp thực hiện việc mua bán này nên việc anh C3 cho rằng bà N3 có góp 05 chỉ vàng với và H1 mua đất là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Ngày 05/8/1998, bà H1 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất canh tác và diện tích 540m² đất thổ cư, trong đơn thể hiện bà H1 là người làm đơn và họ tên chồng là ông Bùi Thế T3. Bà N3 không có tên trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 12/12/1998, UBND huyện T, tỉnh B cấp GCNQSDĐ số N756840 đối với 07 thửa đất canh tác và 540m² đất thổ cư tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B.

[4.3] Như vậy, thời điểm năm 1986, bà H1 với ông T3 là vợ chồng, các con của ông T3, bà H1 còn nhỏ, anh H khi đó mới 06 tuổi, chị H3 03 tuổi, anh H2 chưa được sinh ra, bà N3 tuy có tên trong sổ hộ khẩu của gia đình bà H1 nhưng không tham gia giao dịch chuyển nhượng, không có tên trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở để khẳng định mặc dù GCNQSDĐ của UBND huyện T, tỉnh B cấp ngày 12/12/1998 đứng tên hộ bà Ngô Thị H1 nhưng anh H, anh H2, chị H3, bà N3 không có quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối

với diện tích 540m² tại thôn C, xã N. Ngày 04/6/2002, ông Bùi Thế T3, bà Ngô Thị H1 lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 193m² đất nằm trong diện tích 540m² đất thổ cư nêu trên cho bà Dương Thị M là đã đảm bảo về tư cách chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Ban quản lý ruộng đất và UBND xã N xác nhận là đúng quy định.

[5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 193m² đất thổ cư (gồm 180m² đất ở và 13m² đất vườn) tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B giữa bà Ngô Thị H1, ông Bùi Thế T3 với bà Dương Thị M lập ngày 04 tháng 6 năm 2002:

[5.1] Về nội dung của hợp đồng: Ông T3, bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M diện tích đất thổ cư 193m² trong tổng diện tích 540m² thổ cư có tứ cận: Cạnh phía Bắc giáp đường 295B dài 10m, cạnh phía Nam giáp bãi dài 9,3m, cạnh phía Tây giáp nhà anh V1 dài 20m, cạnh phía Đông giáp nhà ông T3 dài 20m; giá chuyển nhượng ghi trong giấy là 7.500.000 đồng nhưng tại Giấy biên nhận ngày 08/6/2002 thể hiện bà H1, ông T3 đã nhận của bà M số tiền 21.500.000 đồng tiền bán đất, có xác nhận của ông Trần Văn Đ3, nguyên cán bộ địa chính xã N thời điểm năm 1998 - 2004.

[5.2] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Ông Đ3 xác nhận ngày 04/6/2002, ông có chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông Bùi Thế T3, bà Ngô Thị H1 và bà Dương Thị M. Sau khi hai bên thỏa thuận về giá, vị trí, diện tích đất chuyển nhượng thì ông cùng ông T3, bà H1, bà M đến thực địa tiến hành đo đạc, tách thửa và cắm mốc giới. Việc giao đất giữa hai bên đã hoàn thành và nhất trí, ông chứng kiến bà M đã giao tiền cho bà H1 theo thỏa thuận là 21.500.000 đồng nên sau đó ông đã xác nhận vào ngay sau giấy chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận từ khi nhận chuyển nhượng 193m² đất của bà H1, ông T3 đến nay bà M đã chuyển nhượng cho 2, 3 người khác nhưng do anh và những người khác trong gia đình không đồng ý nên những người nhận chuyển nhượng đất của bà M vẫn không tách thửa được. Điều đó cho thấy việc bà M không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng của ông T3, bà H1 là do anh H và những người khác trong gia đình cản trở việc sử dụng đất.

[5.3] Về loại đất: Theo xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T thì mặc dù trong GCNQSDĐ cấp cho hộ bà H1 ghi diện tích đất 540m², mục đích sử dụng là thổ cư nhưng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 thì hạn mức đất ở của hộ bà H1 chỉ được 360m² còn lại là đất vườn. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2002 giữa ông T3, bà H1 với bà M không ghi cụ thể loại đất mà chỉ ghi là đất thổ cư, tuy nhiên khi chuyển nhượng đã tách làm 02 thửa. Qua đo đạc thực tế, phần diện tích 180m² đất chuyển nhượng tiếp giáp đường 295B được Tòa án sơ thẩm xác định là đất ở, diện tích 13m² đất phía sau được xác định đất vườn là có cơ sở.

[5.4] Từ những phân tích nêu trên thấy rằng Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2002 giữa ông T3, bà H1 với bà M chưa đảm bảo theo quy định về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên ký kết có đầy đủ tư cách chủ thể tham gia giao dịch và đã được Ban quản lý ruộng đất và UBND xã N xác nhận. Bà M đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán, ông T3, bà H1 đã nhận đủ tiền và bàn giao đất trên thực địa. Việc bà M chưa thực hiện được việc đăng ký, kê khai tách thửa theo quy định của pháp luật do có sự cản trở từ phía gia đình bà H1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2002 giữa ông T3, bà H1 với bà M có hiệu lực pháp luật là có căn cứ theo quy định tại tiêu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình cần công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Theo quy định tại Điều 139 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015 và Án lệ số 55/2017/AL-TA của Tòa án nhân dân tối cao.

[6] Hồ sơ địa chính lưu tại UBND xã N, huyện T, tỉnh B và thực tế sử dụng đất của đương sự thể hiện diện tích 193m² đất tranh chấp giữa anh Bùi Việt H và bà Dương Thị M theo bản đồ giải thửa năm 1987 là thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 36 có diện tích toàn thửa là 932m² tại thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B. Theo xác nhận của UBND xã N thì diện tích 932m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 36 là của 03 hộ (Gồm có diện tích 540m² của hộ bà Ngô Thị H1 và 02 hộ khác), trên bản đồ không thể hiện ranh giới và diện tích cụ thể của từng hộ.

Theo thỏa thuận tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2002, ông T3, bà H1 chuyển nhượng cho bà M diện tích 193m² đất nằm trong diện tích 540m² đất thổ cư tại thôn C, xã N có vị trí được xác định bởi cạnh phía Bắc giáp đường 295B dài 10m, cạnh phía Nam giáp bãi dài 9,3m, cạnh phía Tây giáp nhà anh V1 dài 20m, cạnh phía Đông giáp nhà ông T3 dài 20m; qua xem xét thẩm định, kết quả đo đạc thực tế, Tòa án sơ thẩm xác định 193m² đất ông T3, bà H1 chuyển nhượng cho bà M gồm 180m² đất ở và 13m² đất vườn có vị trí theo hình ABCDEFGJKLA tại sơ đồ đo đạc ngày 30/5/2019 kèm theo bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định.

[7] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri N756840, số vào sổ 00708 QSDĐ/QDD478/QDUB ngày 12/12/1998 của UBND huyện T, tỉnh B cấp cho hộ bà Ngô Thị H1 với diện tích 540m² đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài, địa chỉ thửa đất ghi tại T7, xã N, huyện T không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ. Như đã phân tích, có cơ sở xác định 540m² đất nêu trên của hộ bà H1 gồm 360m² đất ở và 180m² đất vườn thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 36 thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B. Như vậy, GCNQĐĐ của UBND huyện T, tỉnh B cấp ngày 12/12/1998 cho hộ bà Ngô Thị H1 không chính xác về loại đất và vị trí diện tích 540m² đất.

[8] Tuy nhiên, GCNQSDĐ này còn cấp cho hộ bà H1 07 thửa đất canh tác, thể hiện số thửa, số tờ bản đồ tại T7, xã N, huyện T là đúng thực tế sử dụng đất; hộ bà H1 cũng đã chuyển nhượng hợp pháp 193m² đất nằm trong diện tích 540m² đất như đã phân tích nêu trên nên không cần thiết phải hủy GCNQSDĐ này. Tòa án sơ thẩm xác định các đương sự được quyền đề nghị chỉnh lý biên động, đính chính thông tin trên GCNQSDĐ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành cũng đã đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[9] Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên Tòa án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng là đúng quy định.

[10] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên.

[11] Kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn anh Bùi Việt H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Bùi Việt H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B.

2. Về án phí: Nguyên đơn anh Bùi Việt H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh H đã nộp tại Biên lai thu số 0000645 ngày 13/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh B.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án./.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh B;
- VKSND tỉnh B;
- Cục THADS tỉnh B;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Thị Mai

