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

Bản án số: 06/2024/DS-PT
Ngày: 05/01/2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: Ông Đặng ĐL

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn VĐ

Ông Phạm VH.

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị XT, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị N, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 05 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 418/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2023, về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14495/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị C, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm 4, xã Mai Sơn, huyện YM, tỉnh NB; Người đại diện theo ủy quyền: Chị Vũ Thị H sinh năm 1998; địa chỉ: Thôn An Lộc Hạ, xã Yên Hồng, huyện Ý Y, tỉnh NĐ, (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2023); có mặt.

Bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1952; địa chỉ: Xóm 4, xã MS, huyện YM, tỉnh NB; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện YM, tỉnh NB; địa chỉ: Phố Trung Yên, thị trấn Yên Thịnh, huyện YM, tỉnh NB; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng TS, chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã Mai Sơn, huyện YM, tỉnh NB; địa chỉ: xã Mai Sơn, huyện YM, tỉnh NB. Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Quang D, chức vụ: Chủ tịch; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn bà Vũ Thị Cống và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2010 bà Cống cùng 33 hộ dân khác trong thôn được Ủy ban nhân dân huyện Yên Mô ưu tiên giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở theo Quyết định số 737/QĐ-UBND ngày 22/9/2010; do bà Cống bị điếc từ nhỏ và không thông thạo các thủ tục hành chính nên bà Cống đã nhờ bà Lê Thị Toán (là chị dâu) làm các thủ tục, giấy tờ và đưa tiền để nộp thuế thay bà Cống. Sau đó bà Toán thông báo cho bà Cống biết là đã làm xong các thủ tục nộp tiền và nộp thuế, đang chờ UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hoàn cảnh gia đình còn nhiều khó khăn, thuộc diện hộ nghèo, gia đình bà Cống chưa có điều kiện xây dựng nhà ở nên có cho bà Lê Thị Toán mượn và tạm thời sử dụng thửa đất. Đến tháng 6 năm 2021, bà Cống biết đã được UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 582020 ngày 22/3/2011 mang tên Vũ Thị Cống với diện tích 164,2m^2 đất ở, tại thửa số 4872, tờ bản đồ số 191C xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Sau đó bà Lê Thị Toán đã nảy sinh lòng tham, lợi dụng lòng tin của bà Cống, tự ý giả mạo chữ ký để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/CN-QSDĐ ngày 04/4/2011, (hợp đồng có chứng thực của UBND xã Mai Sơn), bà Toán đã giả mạo chữ ký chữ viết "Cống - Vũ Thị Cống" tại mục "Bên chuyển nhượng", bên nhận chuyển nhượng là Lê Thị Toán. Bà Toán tự đặt ra giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng), nhưng bà Cống không nhận được đồng nào. Bà Cống không ký, không viết họ tên vào mục bên chuyển nhượng, không trực tiếp có mặt tại UBND xã Mai Sơn, nhưng công chức tư pháp xã vẫn thực hiện việc chứng thực chữ ký con của các bên, công chức Địa chính xã vẫn xác nhận điều kiện chuyển nhượng thửa đất và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Mai Sơn vẫn chứng thực hợp đồng chuyển nhượng với nội dung các bên tự nguyện thỏa thuận, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm điều cấm, đã ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Chủ tịch UBND xã Mai Sơn. UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 382326 ngày 25/5/2011 cho bà Lê Thị Toán là trái pháp luật. Do đó, bà Cống có đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/CN-QSDĐ ngày 04/4/2011 vô hiệu và yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 382326 do UBND huyện Yên Mô cấp ngày 25/5/2011 mang tên Lê Thị Toán với diện tích là 164,2m^2 tại thửa số 4872, tờ bản đồ số 191C, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình và buộc UBND huyện Yên Mô cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Cống theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn bà Lê Thị Toán trình bày:

Bà Toán là chị dâu của bà Cống, năm 2010 bà Cống được tiêu chuẩn cấp đất, bà Cống khi đó là hộ nghèo lại bị nặng tai, nên có nhờ bà Toán đi cùng ra UBND xã Mai Sơn để làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, đến năm 2011 bà Cống đã được UBND huyện Yên Mô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Cống. Sau đó khoảng mấy tháng sau bà Cống có nhu cầu bán lại thửa đất đó và nói lại với bà Toán do không có tiền trả cho người ta, chị có mua lại thì em bán cho, nên bà Toán đã mua lại thửa đất của bà Cống, hai bên có đến UBND xã Mai Sơn để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích là 164,2m^2 thửa đất số 4872, tờ bản đồ số 191c, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). UBND xã Mai Sơn đã xác nhận chứng thực cho hợp đồng, sau đó bà Toán và bà Cống đã về nhà bà Toán giao nhận số tiền 40.000.000 đồng cho bà Cống tại nhà bà Toán, vì là hai chị em dâu nên các bà không viết giấy giao nhận tiền. Ngày 25/5/2011, UBND huyện Yên Mô đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 382326 cho bà Lê Thị Toán với diện tích là 164,2m^2 tại thửa số 4672 tờ bản đồ số 191C tại xã Mai Sơn, huyện Yên Mô. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà Toán vẫn đang quản lý và sử dụng thửa đất, đến năm 2016 gia đình bà Toán có xây móng nhà 1/2 thửa đất phía Bắc giáp đất nhà bà Út móng xây bằng đá phía trên là mạt và đổ giằng trên toàn bộ thửa đất, đổ san nền bằng xỉ vôi. Từ khi gia đình bà Toán được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm móng nhà thì bà Cống không có ý kiến gì. Đến năm 2021 bà Cống có đơn gửi UBND xã Mai Sơn ý kiến về việc cấp đất của gia đình bà Cống, UBND xã Mai Sơn đã hòa giải nhưng không thành. Nay bà Toán không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Cống, vì giữa bà Toán và bà Cống đã mua bán chuyển nhượng đất hợp pháp, bà Cống là người trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Cống không có quyền đòi lại đất, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đúng là chữ ký của bà Cống, nếu bà Cống cho rằng bà Toán giả mạo chữ ký của bà Cống, thì bà Cống phải chứng minh, bà Cống đã nhận tiền của bà Toán, bà Toán đã xây cho móng nhà trên thửa đất và đã được UBND huyện Yên Mô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy bà Toán đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Đại diện của Ủy ban nhân dân huyện Yên Mô trình bày: Nguồn gốc thửa đất là của bà Vũ Thị Cống, được UBND huyện Yên Mô cho phép chuyển mục đích sử dụng theo Quyết định số 737/QĐ-UBND ngày 22/9/2010, vị trí tờ bản đồ 191c, thửa đất số 1154, diện tích 164,2m^2 đất ở. Ngày 22/3/2011 UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 582020 cho bà Vũ Thị Cống diện tích 164,2m^2 đất ở, thửa số 4872, tờ bản đồ 191c, (thửa đất chỉnh lý biến động sau khi chuyển mục đích sử dụng đất).

Bà Vũ Thị Cống đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Toán thửa đất số 4872, diện tích 164,2m^2 đất ở theo Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất số 33/CN-QSDĐ có chữ ký của bên chuyển nhượng là bà Cống và bên nhận chuyển nhượng là bà Toán và đã được UBND xã Mai Sơn chứng thực ngày 04/4/2011. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Mô đã thẩm tra đủ điều kiện chuyển nhượng ngày 14/4/2011. Bà Lê Thị Toán làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4872, tờ bản đồ 191c, diện tích 164,2m^2 đất ở. Sau khi nhận được hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Mô phối hợp với UBND xã Mai Sơn xác định mốc giới và hoàn thiện các thủ tục, trình UBND huyện Yên Mô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Toán. Ngày 25/5/2011 UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 582326 cho bà Lê Thị Toán tại thửa đất số 4872, tờ bản đồ 191c, diện tích 164,2m^2 đất ở. UBND huyện Yên Mô không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Cống, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3.2. Đại diện của Ủy ban nhân dân xã Mai Sơn trình bày: Thửa đất số 4872, tờ bản đồ 191c, diện tích 164,2m^2 đất ở có nguồn gốc: Bà Vũ Thị Cống được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở tại Quyết định số 737/QĐ-UBND ngày 22/9/2010. Sau khi bà Vũ Thị Cống thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất thì đã được UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 582020 ngày 22/3/2011 mang tên bà Vũ Thị Cống. Sau đó bà Vũ Thị Cống và bà Lê Thị Toán có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên, nên đã đề nghị với công chức Địa chính xã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Vũ Thị Cống chuyển nhượng cho bà Lê Thị Toán và đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã Mai Sơn, số chứng thực hợp đồng 33 - Quyển số 01/2011 ngày 04/4/2011. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó gửi về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Chi cục thuế, bên nhận chuyển nhượng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và đã được UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 328326 ngày 25/5/2011 mang tên bà Lê Thị Toán. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 4872, tờ bản đồ 191c, diện tích 164,2m^2 đất ở từ bà Vũ Thị Cống cho bà Lê Thị Toán có sự nhất trí của bà Cống, bà Cống minh mẫn và có chủ động đối với việc chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Toán, các chữ ký của các bên trên hợp đồng là của các bên trực tiếp ký tại UBND xã Mai Sơn và được chứng thực theo đúng quy định. Sau khi bà Lê Thị Toán được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2016 gia đình bà Lê Thị Toán xây dựng móng nhà trên thửa đất để cho con trai. Bà Vũ Thị Cống biết sự việc nhưng cũng không có ý kiến gì về việc bà Toán xây dựng. Đến năm 2020, phát sinh tranh chấp đất đai giữa bà Cống với bà Toán, liên quan đến quyền thừa kế quyền sử dụng đất của thửa đất số 1287, tờ Vinh bản đồ PL 04 mang tên ông Vũ Hữu Đáp (ông Đáp là bố đẻ bà Cống và bố chồng bà Toán). UBND xã Mai Sơn đã hòa giải và hướng dẫn gia đình làm thủ tục phân sinh chia thừa kế quyền sử dụng đất nhưng không thành, sau đó bà

Cống có đơn đòi lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4872, tờ bản đồ 191c đã chuyển nhượng cho bà Toán, bà Cống không đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 4872 cho bà Toán nữa.

Hợp đồng chuyển nhượng số 33/CN-QSDĐ tại thửa đất số 4872, tờ bản đồ 191c tại thời điểm đó phù hợp quy hoạch sử dụng đất và không có tranh chấp, hợp đồng chuyển nhượng được cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ, chuyển thông tin cho chi cục thuế; các bên đã thỏa thuận và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển nhượng, nên được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trình UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 328326 ngày 25/5/2011 mang tên bà Lê Thị Toán. Do đó, UBND xã Mai Sơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Cống đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/CN-QSDĐ ngày 04/4/2011 là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 328326 do UBND huyện Yên Mô cấp ngày 25/5/2011 mang tên bà Lê Thị Toán. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Cống về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/CN-QSDĐ ngày 04/4/2011 giữa bà Vũ Thị Cống và bà Lê Thị Toán vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 382326 ngày 25/5/2011 do UBND huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình cấp mang tên bà Lê Thị Toán diện tích 162,4m^2 đất ở, tại thửa số 4872, tờ bản đồ số 191c, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; Buộc UBND huyện Yên Mô cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Cống. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, thông báo về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/9/2023, bà Vũ Thị Cống có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện của nguyên đơn là chị Vũ Thị Hiền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Lê Thị Toán đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong vụ án đảm bảo đúng quy định pháp luật; Về đường lối giải quyết đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị Cống và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; UBND huyện Yên Mô vắng mặt; UBND xã Mai Sơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt theo quy định. Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền: Căn cứ yêu cầu của nguyên đơn, quan điểm của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, đây là vụ án tranh chấp kiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan Nhà nước theo quy định tại các Điều 26, 34, 37, 40 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật, thẩm quyền, thụ lý và giải quyết là có căn cứ.

[3]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[3.1]. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/HĐ-CNQSDĐ ngày 04/4/2011: Xét thấy, nguồn gốc thửa đất số 4872, tờ bản đồ 191c, diện tích 164,2m^2 đất ở, tại xã Mai Sơn do bà Vũ Thị Cống được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở, theo Quyết định số 737/QĐ-UBND ngày 22/9/2010 của UBND huyện Yên Mô về việc thu hồi, giao đất, chuyển mục trong đích sử dụng đất cho 34 hộ gia đình cá nhân làm nhà ở tại xã Mai Sơn, huyện Yên Mô (có danh sách các hộ xin giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất kèm theo, trong đó có bà Vũ Thị Cống), bà Cống đã nộp tiền sử dụng đất số tiền là 24.137.400 đồng, lệ phí trước bạ số tiền là 156.000 đồng, (tại Phiếu thu số 33, số 34 ngày 11/11/2010). Ngày 22/3/2011, UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 582020, diện tích 164,2m^2 đất ở, tại thửa số 4872, tờ bản đồ 191c mang tên bà Vũ Thị Cống. Sau đó bà Cống không có nhu cầu sử dụng nên chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị Toán (là chị dâu). Hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/CN-QSD ngày 04/4/2011 giữa bên chuyển nhượng bà Vũ Thị Cống và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Toán tại thửa đất số 4872, tờ bản đồ 191c, diện tích 164,2m^2 đất ở, tại xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận chứng thực ngày 04/4/2011 của UBND xã Mai Sơn. Ngày 14/4/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Mô xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng. Căn cứ lời khai của ông Lê Văn Nhinh - Phó Chủ tịch xã Mai Sơn và bà Nguyễn Thị Thủy - Công chức địa chính xã Mai Sơn là những người trực tiếp xác nhận, kiểm tra hồ sơ, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều khẳng định: Thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Cống và bà Toán có mặt tại UBND xã Mai Sơn, việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, UBND xã Mai Sơn chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Sau khi chuyển nhượng, bà Toán thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định, đã được UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 382326 ngày 25/5/2011, mang tên là Lê Thị Toán, diện tích 164,2m^2 đất ở, tại thửa đất số 4872, tờ bản đồ số 191c, xã Mai Sơn là đúng quy định pháp luật. Sau đó bà Lê Thị Toán đổ đất san nền, xây móng, xây tường bao đến năm 2022 mới xảy ra tranh chấp. Mặc dù bà Cống cho rằng không viết, không ký tên vào bên chuyển nhượng trong hợp đồng, khi ký hợp đồng không có mặt trực tiếp tại UBND xã Mai Sơn, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cống và bà Toán ngày 04/4/2011 là chữ ký giả mạo, bà Toán đã giả mạo chữ ký, chữ viết "Cống - Vũ Thị Cống" của bà Cống để ký, nên bà Cống có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Vũ Thị Cống tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Biên bản xác định mốc giới. Tại bản Kết luận giám định số 595/KL-KTHS-TL ngày 20/7/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Bình, kết luận: Các chữ viết "Vũ Thị Cống" dưới mục "Bên chuyển nhượng" tại trang 3 trên tài liệu cần giám định ký hiệu Al; dưới mục "Đại diện hộ gia đình - Bên chuyển nhượng" tại trang 2 trên tài liệu cần giảm định ký hiệu A2 so với chữ ký dạng chữ viết, chữ viết của bà Vũ Thị Cống tại các mục được mô tả trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M10 là chữ do cùng một người viết, ký ra. Như vậy, với các căn cứ nêu trên có thể khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/HĐ-CNQSDĐ ngày 04/4/2011 được ký kết giữa bà Vũ Thị Cống và bà Lê Thị Toán là hoàn toàn tự nguyện, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đúng là chữ ký, chữ viết của bà Vũ Thị Cống, không phải do bà Lê Thị Toán giả mạo như bà Cống trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên bà Vũ Thị Cống yêu cầu vô hiệu là không có căn cứ.

[3.2]. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên là Lê Thị Toán: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/HĐ-CNQSDĐ ngày 04/4/2011 được ký kết giữa bà Vũ Thị Cống và bà Lê Thị Toán, việc UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 382326, ngày 25/5/2011, mang tên bà Lê Thị Toán đối với thửa đất số 4872, diện tích 164,2m^2 đất ở, tờ bản đồ số 191c, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 49, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Do vậy, yêu cầu trên của bà Vũ Thị Cống là không có căn cứ.

[3.3]. Với các nhận định tại mục [3.1] và [3.2], Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà Vũ Thị Cống là đúng quy định của pháp luật.

[4]. Xét kháng cáo của bà Cống: Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ mới, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, vì vậy cấp phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Xét thấy, các căn cứ và lập luận của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở, được chấp nhận.

[6]. Về án phí: Bà Vũ Thị Cống là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị C.

[2]. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh NB.

[3]. Án phí: Bà Vũ Thị C không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu luật pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- Cục THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HSVA; P.HCTP./.*đtxt*

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

Đặng ĐL