TOÀ 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: 512/2024/DS-PT
Ngày 20/9/2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Việt Hà;

Ông Phạm Văn Lợi.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Triệu Hương Thuỳ- Thư ký viên.

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

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại điểm cầu thành phần- Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng và điểm cầu trung tâm- 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 380/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ)", do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ Ông Phạm Văn T, sinh năm 1967; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng. Có mặt

+ Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1963; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T và bà T1 là ông Chu Bá Đ- 1990. Nơi cư trú: CH703, nhà B3C khu đô thị N yên, T, Cầu G, Hà Nội. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị T1: Luật sư Lưu Văn Q – Văn phòng L, Đoàn luật sư thành phố H. Địa chỉ: số F V, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội. Có mặt.

+ Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1973; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị V, sinh năm 1971; nơi ĐKHKTT: Thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Thôn C, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn T2 và bà Phạm Thị V: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1967 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1963; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng (theo văn bản uỷ quyền ngày 02/11/2023).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Minh N1, sinh năm 1965 và ông Nguyễn Viết T3, sinh năm 1958; nơi ĐKHKTT: Số A đường N, phường N, quận L, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

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

+ Anh Trần Văn M, sinh năm 1987; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân (UBND) huyện A, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số A N, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn là ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị T1 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị V, ông Phạm Văn T2 thống nhất trình bày như sau:***

Các nguyên đơn là con đẻ của cụ Phạm Văn T4 (mất năm 2014) có vợ là cụ Bùi Thị N (mất năm 2021). Hai cụ không có vợ, chồng, con chung, con riêng, con nuôi nào khác. Hai cụ có thửa đất 528 m2, địa chỉ thửa đất số 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng (thửa đất số 290A).

Về nguồn gốc diện tích đất của các cụ mà nguyên đơn kiện đòi: Năm 1986, Hợp tác xã (HTX) nông nghiệp xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng bán thanh lý cho cụ Phạm Văn T4 và cụ Đỗ Văn Y diện tích đất ao nuôi cá, trong đó diện tích đất của cụ T4 528m^2, có địa chỉ tại thửa đất số 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng (thửa đất số 290A). Hai cụ thả cá chung từ thời điểm này. Khoảng 04-05 năm sau cụ T4 và cụ Y không thả chung nữa mà chia đôi ao ra, mỗi người sử dụng một nửa. Từ đó đến khi cụ T4 chết thì cụ vẫn thả cá trên diện tích đất ao này. Năm 1988, bà T1 lập gia đình riêng cùng xã Q; năm 1989, ông Thành lập ra đình riêng cùng thôn Đ; năm 1993-1994, bà V lập gia đình riêng ở thôn C, xã Q; năm 2010, ông T2 lập gia đình riêng ở cùng xã

Q. Nhà cụ T4, cụ N trong thôn Đ, cách diện tích đất ao khoảng hơn 01 km. Cụ Y vẫn thả cá, sau đó cụ Y bán cho bà X. Nhà cụ Đỗ Thị C là mẹ đẻ bà Nguyễn Minh N1 ở sát cạnh diện tích đất ao nêu trên. Quá trình cụ T4 thả cá trên diện tích đất ao, các con của cụ T4 không ai tham gia thả cá và thu hoạch sản lượng. Từ khi cụ T4 quản lý sử dụng đất ao này đến khi cụ T4 chết, các con của cụ không biết cụ T4 bán diện tích đất ao này cho ai.

Từ năm 2014 đến năm 2021, các con của cụ không ai quản lý, sử dụng diện tích đất ao của cụ T4 để lại.

Sau khi cụ T4, cụ N chết, bà Nguyễn Minh N1 có đến nói với gia đình ông T, bà T1 là cụ T4 đã bán đất cho bà N1 rồi và yêu cầu anh em của ông T, bà T1 ký giấy để bà N1 làm sổ đỏ. Các anh em của ông T, bà T1 yêu cầu bà N1 xuất trình giấy tờ về việc mua bán đất nhưng bà N1 không xuất trình được nên gia đình ông T, bà T1 có làm đơn đề nghị với UBND xã giải quyết việc này. Tại Biên bản hoà giải ngày 01/8/2022, UBND xã Q đã hoà giải không thành tranh chấp giữa gia đình ông T và bà N1.

Năm 2014, cụ T4 chết, năm 2021, cụ N chết không tặng cho, chuyển nhượng hay để lại di chúc liên quan đến thửa đất số 290A.

Đến năm 2021, bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 đã tự ý làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận ngày 04/11/2021 đối với thửa đất số 290A. Sau đó gia đình ông T mới biết việc ông T3, bà N1 được cấp GCNQSDĐ. Đối với Hợp đồng chyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2003 giữa cụ Phạm Văn T4 và bà Nguyễn Thị Minh N1, ông T, bà T1 cho rằng chữ ký, chữ viết *"Thàng", "Phạm Văn T4", "Ngút", "Bùi Thị N"* trong hợp đồng này không phải chữ ký, chữ viết của cụ T4, cụ N.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/12/2003 giữa cụ Phạm Văn T4 và bà Nguyễn Thị Minh N1 vô hiệu. Đề nghị Toà án giải quyết về hậu quả trong trường hợp hợp đồng nêu trên vô hiệu.

+ Buộc bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 phải trả lại diện tích 528m^2 đất ao tại thửa đất số 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng cho các con của cụ T4 và cụ N.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/11/2021 cho bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 đối với diện tích 528m^2 đất ao tại thửa đất số 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng.

- Bị đơn là bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 trình bày như sau:

Về nguồn gốc diện tích đất và tài sản trên đất đang tranh chấp: Tháng 8 năm 1985, Hợp tác xã nông nghiệp xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng bán thanh lý cho cụ Phạm Văn T4 và cụ Đỗ Văn Y diện tích 03 sào đất ao, tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 194-D-IV, địa chỉ: thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng. Đến năm 1993, cụ T4 và cụ Y thỏa thuận chia ao tại văn bản chia ao ngày 01/4/1993, theo đó thì mỗi cụ được 1,5 sào, cụ T4 lấy phần ao phía trong thì được bờ ao. Sau đó, năm 2003, bà Nguyễn Minh N1 có đến gia đình cụ T4, cụ N nói muốn mua diện tích ao là 1,5 sào, hai bên đồng ý chuyển nhượng với giá 10.000.000đồng. Sau khi hai bên trả và nhận đủ tiền, cụ T4 đo đạc lại diện tích đất ao là 528m^2. Sau đó, bà N1 và cụ T4 cùng xuống xã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/12/2003, hai bên cùng ký vào hợp đồng này và UBND xã Q, huyện A chứng thực.

Từ năm 2003 đến năm 2019, ông T3, bà N1 cùng san lấp diện tích đất ao nêu trên. Khi đó, cụ N, cụ T4 còn sống không ai có ý kiến gì, các con của cụ T4, cụ N cũng không có ý kiến gì.

Năm 2014, cụ T4 chết, năm 2021, cụ N chết.

Tháng 6 năm 2019, bà N1 có nhu cầu làm sổ đỏ đối với diện tích đất ao là 528m^2, tuy nhiên bộ phận một cửa của UBND huyện A, thành phố Hải Phòng yêu cầu bà N1 phải xin thêm chữ ký của cụ N - vợ cụ T4 trong Hợp đồng chuyển nhượng. Ngay sau đó, bà Nguyễn Minh N1 có đến nhà cụ N để xin chữ ký của cụ N, cụ N đồng ý và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng.

Đến năm 2021, bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận ngày 04/11/2021 đối với thửa đất số 290A.

Sau đó, các con của cụ T4, cụ N biết việc bà N1, ông T3 được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 528m^2 đất ao nêu trên thì hai bên xảy ra tranh chấp. Các con của cụ T4, cụ N có làm đơn đề nghị với UBND xã giải quyết việc tranh chấp giữa họ và bà N1, tuy nhiên UBND xã Q đã hoà giải không thành. Tại buổi hoà giải ngày 01/8/2022, ông T, bà T1 đã thừa nhận cụ T4 có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ T4 và bà N1, không thừa nhận cụ N ký vào hợp đồng trên.

Hiện nay, bà N1, ông T3 cùng nhau san lấp ao này thành vườn, sử dụng ổn định từ năm 2003 không tranh chấp với ai, cụ N, các con của cụ T4, cụ N đều biết nhưng không có ý kiến, tranh chấp gì. Năm 2022 sau khi cụ N chết, các con của cụ T4, cụ N mới có ý kiến tranh chấp. Trước đây bà N1, ông Tư chăn N2 trồng

trọt, nay cho ông Trần Văn M, địa chỉ: thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng thuê để tái chế nguyên liệu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị T1, ông Phạm Văn T2, bà Phạm Thị V: Bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 không đồng ý do bà Nguyễn Minh N1, ông Nguyễn Viết T3 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 290A. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/12/2003 giữa cụ Phạm Văn T4 và bà Nguyễn Minh N1 và việc bà N1, ông T3 được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/11/2021 đối với diện tích 528m^2 đất ao tại thửa đất số 290A là đúng theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn M trình bày:* Hiện anh Trần Văn M đang thuê đất của bà Nguyễn Minh N1 theo Hợp đồng thuê đất ngày 13/02/2022 đối với diện tích đất 528m^2 tại thửa số 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng. Mục đích thuê là để phế liệu công nghiệp với giá thuê đất tính tiền thuê đất là 05 triệu đồng/ tháng. Nguồn gốc diện tích đất thửa số 290A là ao thả cá của Hợp tác xã quản lý. Sau này, anh được biết cụ Phạm Văn T4 là người quản lý sử dụng. Việc Hợp tác xã có thanh lý cho cụ T4 diện tích đất ao nêu trên hay không thì anh không nắm được. Sau này, anh được biết cụ T4 và vợ là cụ N đã chuyển nhượng diện tích đất ao nêu trên cho bà N1. Hiện bà N1 và chồng là ông T3 đang quản lý, sử dụng và cho anh thuê lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện A* không có quan điểm cung cấp cho Tòa án.

- *Tài liệu xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện:* Theo tờ bản đồ và Sổ Mục kê năm 1991 thể hiện thửa số 290, tờ bản đồ 194D-IV tại thôn Đ, xã Q mang tên chủ sử dụng đất Phạm Văn T4 và Đỗ Văn Y, diện tích đất 1283m^2, ghi loại đất: Ao chung. Do tại thời điểm lập bản đồ năm 1991 cán bộ đo vẽ đã gộp 02 thửa đất của ông Phạm Văn T4 và ông Đỗ Văn Y thành thửa đất số 290. Năm 2003, ông Phạm Văn T4 chuyển nhượng diện tích đất 528m^2 tại thửa số 290A, tờ bản đồ 194 – D – IV cho bà Nguyễn Thị Minh N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2003, đã được UBND xã Q xác nhận. Ngày 04/11/2021 bà Nguyễn Minh N1 được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên.

- *Ông Đỗ Văn P là Trưởng thôn Đâu Kiên, xã Q, A cung cấp*: Nguồn gốc diện tích đất tại thửa 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV nêu trên là ao thả cá do Hợp tác xã quản lý. Sau này, HTX có nhu cầu chuyển nhượng cho các hộ dân có đủ điều kiện thả cá. Việc HTX có chuyển nhượng cho cụ Phạm Văn T4 thửa đất số

290A hay không và như thế nào thì ông P không nắm được. Việc vợ chồng cụ T4, cụ N có chuyển nhượng cho bà N1 hay không ông không nắm được do thời kỳ đó ông đang công tác tại Hải Phòng. Hiện nay bà N1, ông T3 đang quản lý diện tích đất nêu trên và cho anh Trần Văn M thuê để tái chế nguyên liệu.

- *Ông Đỗ Xuân C1 là Trưởng thôn Đâu Kiên, xã Q, A thời kỳ năm 1991-2019 cung cấp:* Nguồn gốc diện tích đất tại thửa đất số 290A nêu trên là ao thả cá do Hợp tác xã quản lý. Sau này, HTX có nhu cầu chuyển nhượng cho các hộ dân có đủ điều kiện thả cá. Khi đó, HTX thanh lý đất ao thả cá cho cụ Phạm Văn T4 và cụ Đỗ Văn Y sử dụng chung. Hiện nay cụ T4 và cụ Y đều đã chết. Ông được biết sau này cụ T4 sử dụng khoảng ½ ao phía trong, đã chuyển nhượng cho bà N1 diện tích trên. Cụ Y sử dụng ½ ao phía ngoài, đã chuyển nhượng cho bà X hiện đang sinh sống ngoài Hải Phòng. Thời kỳ đó, cán bộ địa chính là anh Nguyễn Anh B là người xuống tiến hành đo đạc lại diện tích ao để các bên thực hiện việc chuyển nhượng. Hiện nay bà N1, ông T3 đang quản lý, sử dụng và cho người khác thuê lại.

- *Ông Nguyễn Anh B nguyên là công chức địa chính xã từ năm 2003 – 2021 cung cấp:* Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 290A giữa cụ Phạm Văn T4 và bà Nguyễn Minh N1 ông không nắm được, do thời điểm chuyển nhượng là thời điểm chuyển giao giữa địa chính mới và địa chính cũ của UBND xã Q.

- *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:* Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng có giá trị chuyển nhượng là 3.000.000đồng/m^2; diện tích đất đo đạc thực tế là 528m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định: Căn cứ khoản khoản 2, 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 217, Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Căn cứ Điều 131, Điều 133, Điều 691, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Căn cứ Điều 49, Điều 50, Điều 52, Điều 123 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 25; khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/12/2003 giữa cụ Phạm Văn T4 và bà Nguyễn Thị Minh N1 vô hiệu.

1.2. Buộc bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 phải trả lại diện tích 528m^2 đất ao tại thửa đất số 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng cho các con của cụ T4 và cụ N.

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC382140 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/11/2021 cho bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 đối với diện tích 528m^2 tại thửa đất số 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/6/2024, nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị V và ông Phạm Văn T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo, giữ nguyên ý kiến trình bày tại giai đoạn sơ thẩm. Phần trình bày ý kiến và tranh luận Nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích cho nguyên đơn cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T4 và bà N1 vô hiệu toàn bộ vì: Có hai hợp đồng, một hợp đồng có chữ ký của cụ N, một hợp đồng không có chữ ký cụ N. Chữ ký trong hợp đồng không đúng của cụ N. Hình thức hợp đồng cũng không phù hợp quy định pháp luật, nội dung hợp đồng cũng vi phạm vì việc chứng thực chữ ký cũng không đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng là thửa số 290 nhưng trên thực tế là thửa 290A. Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là không phù hợp. Bản án sơ thẩm vẫn xác định ở "mục 10" là cụ N bổ sung chữ ký là sai. Tứ cận thửa đất trong giấy chuyển nhượng đất không phù hợp với thực tế xem xét thẩm định. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo huỷ bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến, giữ nguyên trình bày tại giai đoạn sơ thẩm và phản bác các ý kiến trình bày của nguyên đơn. Bị đơn khẳng định khi giao tiền mua bán đất với cụ T4, cụ N cũng biết. Do đó khi san lấp quản lý thì cụ N không phản đối gì. Sau này khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cán bộ địa chính yêu cầu phải có chữ ký cụ N, bà N1 gặp cụ N và cụ N đã ký. Khi ký hợp đồng lúc đó chưa chia tách ao giữa cụ T4 cụ Y nên vẫn là thửa số 290. Còn về vấn đề tứ cận là do trước đây giáp bà X1 nhưng sau này giữa hai nhà có đường đi nên là giáp bà X1 là đúng.

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

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm; Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Những người kháng cáo tại phiên toà phúc thẩm không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới và những lập luận mới. Toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Vì căn cứ Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao, dù chỉ có chữ ký cụ T4, nhưng cụ N biết việc mua bán. Chị N1 đã nhận đất ao, quản lý từ năm 2003, san lấp, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trong suốt thời gian đó không có tranh chấp. Nên cần phải công nhận hợp đồng mua bán giữa chị N1 và cụ T4. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm buộc ông T, ông T2, bà V đều phải chịu án phí sơ thẩm là chưa phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên về đường lối giải quyết vụ án của Tòa án sơ thẩm nhưng căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa phần án phí như đã nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất; đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bị đơn. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định pháp luật.

[1.2] Nguyên đơn đưa ra giấy biên nhận vay tiền có ký chữ "Ngút", đề nghị giám định lại chữ ký của cụ N trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N1. Đề nghị triệu tập thêm UBND và thu thập thêm chữ ký của cụ N tại phòng L1. Nguyên đơn đề nghị hoãn phiên toà. Tuy nhiên, xét thấy việc giám định đã được thực hiện đảm bảo tại cấp sơ thẩm, UBND đã được triệu tập hợp lệ, nhưng đương sự có quyền vắng mặt. Do đó, căn cứ đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử theo quy định khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

[1.3] Về họ tên của bị đơn: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2003 giữa cụ T4 và bà N1 thì họ tên của bà N1 trong Hợp đồng là "Nguyễn Thị Minh N1". Tuy nhiên, họ tên trên GCNQSDĐ và hiện tại của bà N1

là "Nguyễn Minh N1". Nội dung này đã được Công an nơi bà N1 cư trú xác nhận: Bà N3 có hai Chứng minh thư nhân dân: 01 Chứng minh thư nhân dân mang tên Nguyễn Thị Minh N1 và 01 Chứng minh thư nhân dân mang tên Nguyễn Minh N1, hai tên trên là một người. Địa chỉ nơi cư trú của bị đơn qua các thời kỳ có sự thay đổi là theo quy định về quản lý hành chính tại địa phương. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn khởi kiện đúng bị đơn bà Nguyễn Minh N1, là người hiện quản lý, sử dụng thửa đất số 290A.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo toàn bộ bản án của nguyên đơn. Nguyên đơn khởi kiện với các yêu cầu của nguyên đơn là*:* + Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/12/2003 giữa cụ Phạm Văn T4 và bà Nguyễn Thị Minh N1 vô hiệu. Đề nghị Toà án giải quyết về hậu quả trong trường hợp hợp đồng nêu trên vô hiệu. + Buộc bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 phải trả lại diện tích 528m^2 đất ao tại thửa đất số 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng cho các con của cụ T4 và cụ N. + Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/11/2021 cho bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 đối với diện tích 528m^2 đất ao tại thửa đất số 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng.

[2.1] Về nguồn gốc đất: Khoảng năm 1985, cụ Phạm Văn T4 và cụ Đỗ Văn Y (cả hai cụ hiện nay đã chết) được Hợp tác xã thanh lý cho diện tích ao thả cá; theo tờ bản đồ và sổ mục kê lập năm 1991, số thửa 290, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng, diện tích 1283m^2, ghi loại đất: ao chung. Cụ T4 và cụ Y thỏa thuận mỗi người sử dụng ½ diện tích ao, phần ao của cụ T4 có diện tích 528m^2, thửa số 290A. Thửa đất số 290A do bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 đứng tên chủ sử dụng theo GCNQSDĐ số DC382140 do UBND huyện A cấp ngày 04/11/2021 và đang cho anh Trần Văn M thuê chứa phế liệu.

[2.2] Xét hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2003 giữa cụ Phạm Văn T4 và bà Nguyễn Thị Minh N1: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T4 và bà N1 được lập thành văn bản, có xác nhận của chính quyền địa phương. Như vậy, hình thức hợp đồng đúng theo quy định tại Điều 131, Điều 133, Điều 691, Điều 705, 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.3] Về nội dung của Hợp đồng: Bà N3 khai nhận chuyển nhượng thửa đất số 290A từ cụ T4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/12/2003 giữa cụ Phạm Văn T4 và bà Nguyễn Thị Minh N1. Xét, nội dung của

hợp đồng thể hiện đây là thoả thuận tự nguyện giữa cụ T4 và bà N1, đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Lời khai nguyên đơn phù hợp với nội dung Kết luận giám định số 767/KL-KTHS ngày 29/3/2024 của Phòng K, Công an thành phố H thể hiện: *Chữ viết mang tên Phạm Văn T4 tại mục "Bên chuyển nhượng QSDĐ" trên mẫu cần giám định là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn T4 và bà Nguyễn Thị Minh N1 lập ngày 22/12/2003 so với chữ viết mang tên Phạm Văn T4 trên các mẫu so sánh do nguyên đơn cung cấp do cùng một người viết ra"*. Mặt khác, trong biên bản hoà giải ngày 01/8/2022 tại UBND xã Q, ông T, bà T1 đã thừa nhận cụ T4 có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ khi xác định cụ T4 ký vào hợp đồng.

[2.4] Đối với việc nguyên đơn cho rằng cụ N không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/12/2003: Bà Nguyệt thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất (năm 2003) do thiếu hiểu biết và tin tưởng vào cán bộ địa chính cùng Chủ tịch UBND xã nên đã không yêu cầu cụ N ký và hợp đồng. Trình bày này có căn cứ vì thời điểm hai bên ký hợp đồng, cụ T4 là chủ hộ, diện tích chuyển nhượng là ao của Hợp tác xã giao ghi tên 1 mình cụ T4. Năm 2019 bà N1 làm đơn xin cấp GCNQSDĐ thì UBND huyện A mới yêu cầu chữ ký cụ N nên mới về gặp và nhờ ký bổ sung, bà N1 khẳng định cụ N trực tiếp ký vào hợp đồng nêu trên. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng cụ Bùi Thị N không ký vào hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ nội dung Kết luận giám định số 767/KL-KTHS ngày 29/3/2024 của Phòng K, Công an thành phố H thể hiện: *Chữ ký và chữ viết Bùi Thị N trong hợp đồng so với chữ ký, chữ viết trong tài liệu so sánh (Đơn thuốc đề ngày 12/02/2020 và đơn thuốc đề ngày 03/01/2020 của Trạm y tế xã Q do nguyên đơn cung cấp) không đủ cơ sở để kết luận do cùng một người viết ra*. Như vậy, nếu chỉ căn cứ vào kết luận giám định theo yêu cầu và tài liệu do chính nguyên đơn cung cấp thì vẫn không đủ cơ sở để xác định cụ N có ký vào Hợp đồng hay không.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm bà N1 khai: Năm 2003, khi bà N1 đến nhà thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 290A với cụ T4 thì cụ N có biết, khi giao tiền cụ N cũng có mặt. Điều này cũng phù hợp với lời trình bày của phía nguyên đơn tại Biên bản hòa giải ngày 01/8/2022 do UBND xã Q lập, theo đó ông Phạm Văn T trình bày: *"Sau khi cha mẹ tôi qua đời thì chị N1 có đến nhờ gia đình tôi ký để làm bìa đỏ. Khi đó tôi hỏi giấy tờ mua bán đâu thì cô N1 bảo không có. Sau này anh em chúng tôi được biết cha mẹ tôi đã ký hợp đồng mua bán, nhưng chúng tôi so sánh không phải chữ ký của mẹ chúng tôi"*.

Bà Phạm Thị T1 trình bày: *"Năm 2003 anh Nguyễn Văn C2 là em chị N1 đã đến gặp bố tôi là ông Phạm Văn T4 và làm giấy tờ mua bán. Khi đó bố tôi có ký vào giấy tờ mua bán còn mẹ tôi không đồng ý và cũng không ký vào giấy tờ mua bán"*. Như vậy, cụ N cho dù không ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 290A năm 2003 nhưng sau khi mua, bà N1 quản lý sử dụng, san lấp đất; các cụ có biết việc này và không phản đối cho đến khi cụ N chết năm 2021 là 20 năm. Khi các cụ chết cũng không để lại di chúc có thửa đất tranh chấp, không có di nguyện các con khởi kiện đối với đất này. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định cụ N biết cụ T4 ký bán đất mà không phản đối, đồng thuận với ý chí của cụ T4 khi chuyển nhượng thửa đất số 290A cho bà N1.

[2.6] Theo lời khai nguyên đơn thì nhà cụ T4, cụ N ở trong thôn Đ (nơi có đất); năm 1988 bà T1 lập gia đình riêng, năm 1989, ông Thành lập ra đình riêng, năm 2010 ông T2 lập gia đình riêng (đều cùng ở xã Q); năm 1993-1994 bà V lập gia đình riêng ở thôn C, xã Q bên cạnh. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N1 sử dụng ổn định, san lấp mặt bằng từ năm 2003 đến năm 2019, đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ 2012 đến nay. Xác minh tại UBND xã Q và xác minh với trưởng thôn thời kỳ từ năm 1991 đến năm 2019 và căn cứ vào Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 20/4/2019 đều khẳng định việc cụ T4 đã chuyển nhượng đất cho bà N1, hai bên không xảy ra tranh chấp nào. Khi còn sống cụ N, cụ T4 cũng như các con của hai cụ ở gần diện tích đất đang tranh chấp nhưng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất của cụ T4 với bà N1. Khi bà N1 được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã Q đã tiến hành đầy đủ các thủ tục niêm yết công khai từ ngày 21/5/2019 đến ngày 04/6/2019 tại địa phương (có danh sách công khai và biên bản kết thúc công khai); các con cụ T4 và cụ N không ai có ý kiến gì. Đến năm 2021, cụ N chết, các con của cụ N, cụ T4 mới xảy ra tranh chấp với bà N1.

[2.7] Đối với việc nguyên đơn cho rằng cụ T4 chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà N1 khi cụ T4 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định. Xét, diện tích đất tại thửa đất số 290A được đăng ký quyền sử dụng đất tại sổ mục kê lập năm 1991, ghi tên chủ sử dụng đất là Phạm Văn T4 + Đỗ Văn Y. Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 17/1999/NĐ- ngày 29 tháng 3 năm 1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, cụ T4 là chủ sử dụng đất chuyển nhượng đất khi thửa đất chưa được cấp Giấy CNQSDĐ

cũng chưa phù hợp với trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau này bà N1 đã kê khai làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã hoàn thành.

[2.8] Đối với việc nguyên đơn nêu: hợp đồng ghi sai số tờ bản đồ; không ghi địa chỉ thửa đất chuyển nhượng, là đất ao không liền kề với nhà cụ T4 nhưng hợp đồng ghi là đất thổ cư. Xét, đây là sai sót về mặt hành chính, thực tế bị đơn đã nhận, quản lý sử dụng thửa đất, tôn tạo đất, được cấp giấy chứng nhận, và đang cho thuê. Nguyên đơn cũng cho rằng tứ cận, diện tích đất không đúng, nhưng thực tế, tứ cận vẫn giáp các hộ dân và diện tích đất theo như biên bản xem xét thẩm định đúng với giấy tờ mua bán. Giữa đất tranh chấp và hộ dân có đường và có thể có thay đổi về diện tích cũng do bờ ruộng nên có sai số. Bà N3 nhận chuyển nhượng toàn bộ phần ao thuộc quyền của cụ T4. Nên vấn đề này không làm sai lệch bản chất và ý chí tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

[2.9] Từ những phân tích nêu trên đủ cơ sở kết luận: Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T4 với bà N3 lập ngày 22/12/2003 có xác nhận của UBND xã Q là thoả thuận tự nguyện; bà N3 đã trả đủ số tiền cho cụ T4 theo thoả thuận và nhận đất, tiến hành san lấp để đưa vào sử dụng đến nay đã 20 năm; trường hợp cụ N không ký vào hợp đồng năm 2003 nhưng trong suốt khoảng thời gian đó không có ý kiến phản đối. Như vậy, thể hiện ý chí, cụ T4 và cụ N đồng thuận với việc chuyển nhượng đất cho bà N3. Trước khi xảy ra tranh chấp, bà N3 đã được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 290A nói trên. Căn cứ Nghị quyết 02/2004 hai bên mua bán đã giao nhận tiền bàn giao quyền của chủ sử dụng, bên mua đã san lấp đất, quản lý sử dụng, cần phải công nhận hợp đồng mua bán. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ khi bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T4 với bà N3 vô hiệu và đề nghị bà N3, ông T3 phải trả lại diện tích 528m^2 đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên.

[2.10] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T4 sang bà N3 đối với thửa đất số 290A đã phát sinh hiệu lực; UBND huyện A cấp GCNQSDĐ cho ông T3, bà N3 là phù hợp với quy định tại Điều 49, Điều 50, Điều 52, Điều 123 của Luật Đất đai năm 2013. Các con của cụ T4, cụ N không có quyền đòi lại diện tích trên của bị đơn nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu huỷ GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/11/2021 cho bà Nguyễn Minh N1 và ông Nguyễn Viết T3 đối với diện tích 528 m^2 đất ao tại thửa

đất số 290A, tờ bản đồ số 194-D-IV tại thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng.

[2.11] Về chi phí tố tụng, án phí và các vấn đề khác: Nguyên đơn đã tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định, nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ. Các vấn đề khác Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đã phù hợp.

[2.12] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án phí. Bà T1 là người cao tuổi, có đề nghị, nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị T1, ông Phạm Văn T2, bà Phạm Thị V. Giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

2. Về án phí: Ông Phạm Văn T2, bà Phạm Thị V, ông Phạm Văn T mỗi người phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận đã nộp đủ tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00454, 00455, 00456 ngày 19/6/2024 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND Tp Hải Phòng;*
- *VKSND Tp Hải Phòng;*
- *Cục THADS Tp Hải Phòng;*
- *Các đương sự (theo đ/c);*
- *Lưu HS; HCTP.*

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

Nguyễn Mạnh Tiến