TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 396/2024/DS-PT
Ngày: 20/6/2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phí Thành Chung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Nam

Ông Đỗ Minh Hoàng

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thẩm tra viên Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2024/TLPT-DS ngày 24/01/2024, về việc: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 266/2024/QĐ-PT ngày 17/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 266/2024/QĐHT-PT ngày 17/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2024/QĐPT-DS ngày 27/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 360/2024/QĐPT-DS ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:**

1.1. Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1963. (có mặt)

1.2. Bà Dương Thị T1, sinh năm: 1966. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội.

***2. Bị đơn**:* Bà Lê Thị M, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Minh L, bà Bùi Thị M1 - Luật sư, Công ty TNHH D - Đoàn luật sư thành phố H. (có mặt)

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

3.1. Anh Trần Văn S, sinh năm: 1986. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Minh L, bà Bùi Thị M1 - Luật sư, Công ty TNHH D - Đoàn luật sư thành phố H. (có mặt)

3.2. Chị Trần Thị L1, sinh năm: 1992. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội.

3.3. Chị Trần Thị X, sinh năm: 1989; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện M, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn S, chị Trần Thị X: Chị Trần Thị L1, sinh năm: 1992; địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội.

3.4. Ông Trần Văn C, sinh năm: 1954; địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

3.5. Bà Trần Thị M2, sinh năm: 1963; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện M, thành phố Hà Nội. (có mặt)

3.6. Bà Trần Thị L2, sinh năm: 1966; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện M, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

- Bà Lã Thị Đ, sinh năm: 1941; bà Lã Thị T2, sinh năm: 1959; ông Lã Văn T3, sinh năm: 1954; ông Nguyễn Hồng T4, sinh năm: 1957; ông Nguyễn Thanh T5, sinh năm: 1956; ông Tăng Văn T6, sinh năm: 1979; ông Trần Sỹ L3, sinh năm: 1971; ông Nguyễn Văn C1, sinh năm: 1964; ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1952; ông Nguyễn Văn T7, sinh năm: 1960; ông Nguyễn Tiến G, sinh năm: 1953; ông Nguyễn Văn L4, sinh năm: 1952; bà Hoàng Thị L5, sinh năm: 1959. Cùng địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1975; địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện M, thành phố Hà Nội.

- Ông Lã Ngọc T8, sinh năm: 1954; ông Trần Văn L6, sinh năm: 1962; ông Nguyễn Xuân S1, sinh năm: 1960; bà Lã Thị T9, sinh năm: 1949. Cùng địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: bà Lê Thị M - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

*** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T trình bày có nội dung được tóm tắt như sau:**

Vào ngày 17/4/1994, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn N1; địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M ½ mảnh đất thổ cư của ông Trần Văn N1

được bố mẹ để lại tại thửa số 153, tờ bản đồ số 5; địa chỉ: Khu A, thôn L, M. Đất này ông N1 và gia đình đang sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Hai bên đã làm "Giấy bán đất thổ cư ngày 17/4/1994", số tiền chuyển nhượng là 4.500.000 (bốn triệu năm trăm nghìn đồng), giấy chuyển nhượng trên có ông N1 ký tên, cụ Trần Văn C2 (bố ông N1) điểm chỉ, người làm chứng là ông Nguyễn Văn T7 cũng ở thôn L, xã M, huyện M ký tên.

Lý do ông N1 bán đất: Thời điểm năm 1994, vợ ông N1 là bà Lê Thị M bị bệnh hiểm nghèo, cần tiền để chạy chữa, ông N1 đã liên hệ với nhiều người để bán nhưng không được. Vì là người cùng thôn, biết hoàn cảnh của ông N1 khó khăn nên ông đã đến đặt vấn đề mua đất của cho ông N1, thời điểm mua đất ông trả giá còn cao hơn giá thị trường từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng, nhưng vì ông N1 khó khăn cần tiền nên ông không suy nghĩ gì vẫn quyết định mua. Sau khi mua ông đã nhận bàn giao đất và sử dụng ổn định từ ngày 17/4/1994 cho đến nay và không có tranh chấp với ai. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã đóng thuế đối với nhà nước đầy đủ. Năm 2006, Uỷ ban nhân dân (UBND) xã M xác định là thửa đất số 297, tờ bản đồ 11, diện tích 172,8m^2. Đến năm 2013, gia đình ông đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có 100,8m^2 đất ở và 72m^2 đất vườn), đến nay vẫn chưa được cấp. Năm 2022, gia đình ông tiến hành đào móng để xây dựng nhà, trước khi làm gia đình có sang nói chuyện với bà M, bà M đồng ý và xin để lại bức tường giáp ranh giữa hai nhà, ông đồng ý. Gia đình ông đã tiến hành đào móng để xây dựng nhà trên phần đất ở diện tích xây dựng là 96m^2, sau khi đào móng và đan sắt chuẩn bị đổ bê tông thì gia đình bà M ngăn cản và không nói lý do gì. Gia đình đã yêu cầu UBND xã M tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với ông Trần Văn N1 theo "Giấy bán đất thổ cư ngày 17/4/1994" và "Giấy nhận tiền bán đất thổ cư ngày 17/4/1994" là hợp pháp để gia đình ông thực hiện việc xin cấp GCNQSDĐ và xây dựng công trình trên đất theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà Dương Thị T1 (vợ ông Nguyễn Hồng T) có quan điểm trình bày như ông T.

**** Tại biên bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị M trình bày có nội dung được tóm tắt như sau:***

Bà và ông Trần Văn N1 kết hôn với nhau năm 1984, sau kết hôn vợ chồng chung sống với nhau tại thôn L, xã M, huyện M. Vợ chồng bà có 03 con chung với nhau là Trần Văn S, sinh năm: 1986; Trần Thị X, sinh năm: 1989; Trần Thị L1, sinh năm: 1992 ngoài ra không còn ai khác. Vợ chồng bà sống với nhau đến 03/3/2018 thì ông N1 chết. Ông N1 có bố đẻ là Trần Văn C2 (chết năm 2008) và mẹ là Nguyễn Thị Đ1 (chết tháng 12/2018). Cụ C2 và cụ Đ1 có 04 người con: Trần Văn C, sinh năm: 1954, địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M; Trần Thị M2, sinh năm: 1963, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện M; Trần Thị L2, sinh năm: 1966, địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện M và chồng bà là Trần Văn N1 ngoài không còn ai khác.

Về nguồn gốc đất do ông Nguyễn Hồng T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bà có quan điểm như sau: Năm 1984, sau khi lấy ông N1 vợ chồng

bà ở với bố mẹ chồng 01 năm sau đó bố mẹ chồng cho vợ chồng đất rau xanh ở thôn L, xã M, huyện M để ra ở riêng. Vợ chồng đã xây dựng nhà cấp 4, tường rào bao quanh để ở và giữ đất. Đến năm 1987, nhà nước có quy định hộ gia đình có 03 cặp vợ chồng thì được cấp đất giãn dân, hộ gia đình bà gồm: Bà, ông Trần Văn N1 và Trần Văn S) được UBND xã M cấp đất giãn dân, năm 1991 xác định là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5, diện tích 368 m^2 (bao gồm 200m^2 đất ở và 168m^2 đất rau xanh) mang tên hộ ông Trần Văn N1. Khoảng năm 1997, vợ chồng xây dựng nhà 01 tầng bê tông cốt thép kiên cố để ở. Việc ông T trồng rau trên một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5 là do trước đây chồng bà là người gia trưởng quyết định tất cả mọi vấn đề, không bàn bạc hay cho vợ con tham gia, nếu tham gia còn đánh đuổi.

Năm 2006, UBND xã M tách thửa đất 153, tờ bản đồ số 5 (lập năm 1991) làm 02 thửa: Thửa 296 diện tích 185,4m^2 (tên ông Trần Văn N1) và thửa 297 diện tích 172,8m^2 (tên ông Nguyễn Hồng T) bà và các con hoàn toàn không thực hiện bất kỳ thủ tục tách thửa nào đối với thửa đất nêu trên, gia đình bà vẫn ở và quản lý đất từ trước cho đến nay.

Về "Giấy bán đất thổ cư và Giấy nhận tiền bán đất thổ cư đều lập ngày 17/4/1994" được ký giữa ông Nguyễn Hồng T và ông N1 bản thân bà và các con ông N1 không được biết. Kể từ khi ông T đào móng xây dựng nhà thì gia đình bà mới biết, bà đã yêu cầu UBND xã yêu cầu ông T tạm dừng việc xây dựng để hai bên giải quyết nhưng không có kết quả. Nay ông T khởi kiện bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ngày 08/3/2023, bị đơn bà Lê Thị M có yêu cầu phản tố: Đề nghị Tòa án tuyên bố "Giấy bán đất thổ cư và Giấy nhận tiền bán đất thổ cư đều lập ngày 17/4/1994" được ký giữa ông Nguyễn Hồng T và ông Trần Văn N1 là vô hiệu.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Chị Trần Thị L1, anh Trần Văn S và chị Trần Thị X là các con của bị đơn bà Lê Thị M có quan điểm trình bày như bà M.

- Ông Trần Văn C trình bày có nội dung được tóm tắt như sau: Ông là con đẻ của cụ Trần Văn C2, mất năm 2008 và cụ Nguyễn Thị Đ1, mất năm 2018, ông là anh ruột của ông Trần Văn N1. Năm 1987, gia đình ông N1 (thời điểm đó gồm ông N1, bà Lê Thị M và anh Trần Văn S) được cấp đất theo diện giãn dân tại thửa đất mà hiện nay bà M và các con bà M đang sinh sống khoảng 200m^2 tại thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội. Ngoài ra gia đình ông N1 cũng được cấp đất theo diện rau xanh khoảng 168m^2 liền kề với thửa đất ở diện tích 200m^2, tổng diện tích khoảng 368m^2. Đất ở và đất rau xanh này là đất của gia đình ông N1, bà M không phải đất của cụ C2 và cụ Đ1.

Bà Trần Thị M2 và bà Trần Thị L2 là em gái ông Trần Văn C cũng có quan điểm trình bày như ông C.

- Bản án sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T và bà Dương Thị T1.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Ông Nguyễn Hồng T với ông Trần Văn N1 theo "Giấy bán đất thổ cư ngày 17-4-94" đối với diện tích theo hiện trạng sử dụng là 167,5m^2 (đã trừ diện tích đất phần tường giáp ranh), đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,1 (có sơ đồ kèm theo), tại một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5 (lập năm 1991, ghi vào sổ đăng ký ruộng đất năm 1993); nay là thửa đất 297, tờ bản đồ 11 (lập năm 2006) địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hồng T về việc để lại cho gia đình bà Lê Thị Minh p đất xây dựng bức tường 10 bổ trụ giáp ranh giữa hai gia đình được xây dựng trên một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5 (lập năm 1991); nay là thửa đất 297, tờ bản đồ 11 (lập năm 2006) tại: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội.

1.3. Hộ gia đình bà Lê Thị M gồm: Bà M, anh Trần Văn S, chị Trần Thị L1, chị Trần Thị X có nghĩa vụ phối hợp cùng ông T và bà T1 để làm thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Trường hợp hộ gia đình bà M không phối hợp thì ông T và bà T1 có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị M về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy bán đất thổ cư và Giấy nhận tiền bán đất thổ cư đều ngày 17/4/1994" là vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 8.000.000đ (tám triệu đồng), đã thanh toán xong.

4. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Bản án còn xác định nghĩa vụ án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn: bà Lê Thị M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án, chưa làm rõ việc thay đổi diện tích đất ở của bản đồ năm 1991 và bản đồ năm 2016. Bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không đúng bởi vì "Giấy bán đất thổ cư và Giấy nhận tiền bán đất thổ cư đều lập ngày 17/4/1994" lập vào thời điểm bà M đang đi nằm viện, bà M và các con không biết việc ông Trần Văn N1 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hồng T. Bà M và các con không ký vào Giấy bán đất thổ cư. Bà M cùng các con làm việc ở Sơn La không biết việc mua bán đất, ông N1 là người gia trưởng nên bà và các con cũng không dám hỏi. Bà M không sử dụng tiền bán đất của ông N1 để trả viện phí. Số tiền đi viện là vay của ông T5. Giấy bán đất chỉ thể hiện việc bán 1/2 đất ở. Điều này phù hợp với việc nộp thuế đất của ông T cũng chỉ đối với đất ở và ông T chỉ xây dựng nhà trên phần diện tích 98m^2. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận chuyển nhượng 100m^2 đất ở nhưng không

xác định vị trí đất ở đâu trong thửa đất. Bức tường ngăn cách hai thửa đất chỉ là một trong các căn cứ để đánh giá, phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới là căn cứ xác lập quyền sở hữu.

Nguyên đơn: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với ông Trần Văn N1 theo "Giấy bán đất thổ cư và Giấy nhận tiền bán đất thổ cư đều lập ngày 17/4/1994" là hợp pháp để gia đình ông thực hiện việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng công trình trên đất theo quy định pháp luật. Ông đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà có quan điểm:

- Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tiến hành phiên tòa đúng quy định.

- Người kháng cáo thực hiện việc kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị M, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. **Về tố tụng:**

[1.1]. *Về quyền khởi kiện*:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng T với ông Trần Văn N1 theo "Giấy bán đất thổ cư và Giấy nhận tiền bán đất thổ cư" ngày 17/4/1994.

Yêu cầu của nguyên đơn nêu trên là thực hiện quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo quy định tại Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. *Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết*:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định pháp luật.

Bị đơn là bà Lê Thị Minh cư t tại thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội. Do đó, Toà án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội đã thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án và loại việc được qui định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. *Về người tham gia tố tụng*:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4]. *Về chứng cứ*:

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 23/5/2023 và các hoạt động tố tụng, Toà án cấp sơ thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự giao nộp và do Toà án thu thập. Các đương sự có mặt không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, không có ý kiến phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do vậy, những tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5]. *Về kháng cáo*:

Ngày 24/8/2023, bà Lê Thị M có đơn kháng cáo và nộp cho Toà án cấp sơ thẩm; người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về phạm vi kháng cáo, bà Lê Thị M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, Hà Nội.

[1.6] *Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm*:

Các đương sự đều đã được tống đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà. Tại phiên toà, có mặt: nguyên đơn; bị đơn; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; vắng mặt: ông Trần Văn C, bà Trần Thị L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] **Xét nội dung vụ án:**

[2.1]. ***Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án của người kháng cáo:***

- Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng T với ông Trần Văn N1 theo *"Giấy bán đất thổ cư và Giấy nhận tiền bán đất thổ cư"*:

Nguồn gốc đất chuyển nhượng: Qua xác minh UBND xã M cung cấp, tại sổ đăng ký ruộng đất lập ngày 20/3/1993, thể hiện: Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5 *(lập năm 1991)*, diện tích 368m^2, trong đó: 200m^2 đất thổ cư, 168m^2 đất 10% trong làng (đất rau xanh), tên chủ sử dụng đất Trần Văn N1. Đối với đất rau xanh của hộ ông N1 được điều chỉnh năm 1987, gồm 03 khẩu được chia đất: Ông Trần Văn N1, bà Lê Thị M và anh Trần Văn S.

Tại sổ mục kê và tờ bản đồ đo đạc tháng 5/2006, thửa đất 153 đối chiếu sang, thể hiện: Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 11, đất ở (ONT), diện tích 185,5m^2 *(trên bản đồ 185,4m^2)* tên chủ sử dụng ông N1 – bà M; thửa đất số 297, tờ bản đồ số 11, đất ở (ONT), diện tích 172,8m^2 tên chủ sử dụng ông T – bà T1.

Quá trình giải quyết xác định ông Trần Văn N1 *(chết tháng 3/2018)*. Bố mẹ ông N1 là cụ Trần Văn C2 (mất năm 2008) và cụ Đ1 *(mất tháng 12/2018)*, các cụ có 03 người con là: Trần Văn C, Trần Thị L2 và Trần Thị M2, ngoài ra không còn con chung, con nuôi, con riêng nào khác.

Tại cấp sơ thẩm, ông C, bà L2 và bà M2 trình bày: Năm 1987, gia đình ông N1 được cấp đất giãn dân và đất rau xanh hiện nay bà M và các con đang sinh sống khoảng 368m^2 tại thôn L, xã M. Đất này là của gia đình ông Trần Văn N1 và bà Lê Thị M không phải là đất của cụ C2 và cụ Đ1.

Xét thấy: căn cứ quá trình kê khai, đứng tên trên các giấy tờ, sổ sách quản lý đất đai qua các thời kỳ đều thể hiện hộ ông Trần Văn N1 đứng tên sử dụng diện tích đất 200m^2 thổ cư của thửa đất số 153. Sau đó, hộ ông N1 được cấp thêm 168m^2 đất 10% trong làng (đất rau xanh) liền kề với diện tích đất thổ cư. Việc hộ ông N1 quản lý, sử dụng thửa đất 153 trong một quá trình dài cũng không có tranh chấp về nguồn gốc đất với anh, chị, em trong gia đình.

Vì vậy, có cơ sở xác định phần diện tích 200m^2 thổ cư của thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5 *(lập năm 1991)* là tài sản của gia đình ông N1 gồm các thành viên: ông Trần Văn N1, bà Lê Thị M. Đối với phần diện tích 168m^2 đất 10% (đất rau xanh) là tài sản của 03 thành viên trong gia đình ông N1 gồm: ông Trần Văn N1, bà Lê Thị M, anh Trần Văn S. Trong đó, anh Trần Văn S có một phần diện tích đất rau xanh được cấp cùng ông N1 và bà M vào năm 1987.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 17/4/1994, giữa ông Trần Văn N1 và ông Nguyễn Hồng T có lập "Giấy bán đất thổ cư" có nội dung: *"Tôi Trần Văn N1 công dân khu hành chính số A, L. Được sự đồng ý của bố mẹ, vợ con cùng gia đình. Vì hoàn cảnh gia đình tôi gặp nhiều khó khăn về kinh tế vợ tôi phải đi viện tại Hà Nội chữa bệnh hiểm nghèo vì kinh tế thiếu tôi phải bán ½ diện tích đất ở hiện nay của tôi cho gia đình anh T cùng khu hành chính diện tích 180m^2 (sau đó xóa đi ghi ½). Phía Đông giáp cô H, phía Tây giáp bà N2, phía Bắc giáp ải L7, phía Nam giáp ông M3 diện tích này thuộc đất thổ cư của gia đình tôi. Tôi bán cho anh T với giá là 4.500.000 đồng. Kể từ hôm nay ngày 17-4-94 mảnh đất này thuộc quyền sử hữu của anh T cùng thôn. Tôi đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh T. Người bán ông N1 ký và ghi rõ họ tên; Đại diện gia đình bố ông N1 điểm chỉ; Đại diện hàng xóm ông Nguyễn Văn T7 ký và ghi rõ họ tên".* Ngoài ra còn có giấy nhận tiền ông N1 ký cùng ngày.

Xét thấy: Các đương sự đều thừa nhận có việc ông Trần Văn N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng T theo như Giấy bán đất thổ cư. Tuy nhiên, Giấy bán đất thổ cư ngày đề ngày 17/4/1994 là giấy viết tay, không ghi cụ thể thửa đất, không có chữ ký của bà Lê Thị M và anh Trần Văn S là con được cấp chung đất rau xanh; đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 13 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 và Điều 31 của Luật đất đai năm 1993.

Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất diễn ra từ năm 1994, sau khi nhận chuyển

nhượng ông T đã trả đủ tiền, ông N1 đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận; Bà M, anh S biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; lý do bán đất theo Giấy bán đất thổ cư thể hiện "*vì hoàn cảnh gia đình ông N1 gặp nhiều khó khăn về kinh tế vợ tôi phải đi viện tại Hà Nội chữa bệnh hiểm nghèo"*; thực tế, ông T đã nhận đất chuyển nhượng, tôn nền, xây tường bao (quản lý, sử dụng thửa đất); kê khai, nộp thuế quyền sử dụng đất và đã được ghi tên vào Sổ mục kê và tờ bản đồ đo đạc năm 2006. Bà M, anh S không có ý kiến phản đối gì về việc ông T quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 1994 cho đến trước thời điểm tranh chấp. Điều này cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng, cụ thể như sau:

+ Việc chuyển nhượng còn có người làm chứng trực tiếp là ông Nguyễn Hồng T4 (ông L5 người viết văn bản ghi sai tên đệm là Nguyễn Văn T7), ông T7 khai: Ông là người chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa hai bên, sau khi chuyển nhượng ông N1 giao đất, ông T nhận đất rồi xây dựng tường xác định ranh giới giữa hai bên. Người làm chứng biết sự việc là ông Nguyễn Thanh T5 trình bày: *"Tôi là bí thư chi bộ thôn L từ năm 1990 liên tục cho đến nay. Sự việc ông Trần Văn N1 bán đất cho ông Nguyễn Hồng T tôi biết rất rõ. Bà Lê Thị M vợ ông Trần Văn N1 đi viện cấp cứu tôi là người cho vay 01 triệu đồng để đi viện năm 1994. Để có tiền trả cho tôi ông N1 có gọi bán đất cho rất nhiều người xong không có ai mua hoặc họ trả rất rẻ. Sau đó ông Lã Văn L8 có bảo ông Nguyễn Hồng T mua với giá 4.500.000 đồng. Sau đó ông N1 đem trả tôi số tiền vay là 01 triệu đồng và nói tường tận toàn bộ sự việc mua bán và trả tiền tại nhà cụ C2 bố đẻ ông N1..."*. (BL 38)

+ Người làm chứng ông Lã Văn T3 là người trực tiếp xây tường rào phân định ranh giới đất giữa ông T và gia đình ông N1, ông T3 khẳng định biết việc chuyển nhượng giữa hai bên vào năm 1994. Một số người làm chứng là hàng xóm như: Ông Tăng Văn T6, ông Lã Ngọc T8, ông Trần Sỹ L3, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn N, ông Trần Văn L6, ông Nguyễn Tiến G cũng biết việc ông T nhận chuyển nhượng đất, xây tường bao xác định ranh giới và sử dụng không có tranh chấp với ai.

+ Sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã cho bà Lã Thị Đ thuê từ năm 1996-2011; cho bà Lã Thị T2 thuê sử dụng từ năm 2011-2022 để các bà trồng hoa màu trên đất. Trong thời gian sử dụng đất thuê bà Đ trình bày, bà M biết việc ông N1 bán đất và còn sang phần đất bà trồng rau xin rau về ăn. Bà T2 trình bày: bà T2 có làm thuê đất của vợ chồng ông Thơ t1 khi bà Đ trả đất. Ông T làm nhà thì bà T2 trả lại đông T (BL 88); bà M còn sang nói chuyện muốn thuê lại một phần đất để trồng rau và đặt chuồng chó trên phần đất bà thuê của ông T, bà M đã đưa cho bà số tiền 200.000 đồng để trả cho ông T (BL 263). Từ khi chuyển nhượng đất cho ông T, bà M cùng các con vẫn ở trên diện tích đất còn lại, biết việc ông T xây tường rào phân định ranh giới giữa hai bên nhưng cũng không có ý kiến gì về việc này. Như vậy, có cơ sở xác định bà M cùng các con biết có việc chuyển nhượng đất giữa ông N1 và ông T.

+ Theo trình bày của bị đơn về nguồn gốc đất tranh chấp thì phần đất ở là của bố mẹ ông N1 cho vợ chồng ông N1, bà M; còn đối với diện tích đất rau xanh thì vợ chồng ông N1, bà M, anh S (sinh năm 1986) được giao theo nhân khẩu năm 1987

(khi đó anh S chỉ mới 01 tuổi). Vì vậy, ông N1 có quyền sở hữu phần nhiều đối với quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng đất rau xanh. Nên ông N1 có quyền định đoạt phần quyền sử dụng đất này. Đến khi ông N1 mất tháng 3/2018 thì ông N1 vẫn không thay đổi ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, không có khiếu kiện gì.

- Theo tài liệu gửi kèm theo Công văn số 128/UBND-HC ngày 04/4/2024 của Ủy ban nhân dân huyện M thể hiện: năm 2013 người đóng nộp thuế là ông Nguyễn Viết H1 (Thơ) đối với phần diện tích 100 m^2 tại thôn L, xã M, huyện M, Hà Nội; Giấy xác nhận đăng ký đất đai số 281/GXN-VPĐKĐĐ ngày 26/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M có nội dung: năm 1994 ông N1 chuyển nhượng cho ông T, sổ mục kê và tờ bản đồ đo đạc tháng 5/2006, thửa đất số 296, diện tích 185,5m^2 tên chủ sử dụng ông N1 – bà M; thửa đất số 297, diện tích 172,8m^2 tên chủ sử dụng ông T – bà T1.

Từ những căn cứ trên, căn cứ điểm b.2 và điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, tương tự Án lệ số 04/2016/AL về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định "Giấy bán đất thổ cư ngày 17-4-94" nêu trên là hợp pháp và công nhận hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Việc bà M, các con và người bảo vệ quyền,và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng bà M cùng các con không biết việc chuyển nhượng và phần tường rào phân định ranh giới giữa hai bên là do ông Trần Văn N1 xây dựng là không có căn cứ, nên không chấp nhận. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy nhận tiền và giấy bán đất thổ cư ngày 17/4/1994" là vô hiệu.

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày14/02/2023: Diện tích đất ông T đang sử dụng là một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5 (lập năm 1991), nay là thửa đất 297, tờ bản đồ số 11 (lập năm 2006) có diện tích qua đo đạc thực tế là 169,8m^2. Tài sản trên đất: Phần móng sắt 98m^2; 01 bức tường 10 bổ trụ xây dựng giáp ranh với phần đất bà M.

Quá trình giải quyết, ông T tự nguyện để lại bức tường 10 bổ trụ xây dựng giáp ranh với phần đất bà M, ông để cho bà M sử dụng, phần đất còn lại bao nhiêu đề nghị Tòa án công nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bà Lê Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh.

[4]. Về án phí, chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp số tiền 8.000.000 đồng tại cấp sơ thẩm, đã chi phí hết số tiền 8.000.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện nộp số tiền này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập giải quyết.

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Áp dụng khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273, Điều 296, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 1, 2, 3, 10, 12, 13 và Điều 14 của Pháp lệnh về Hợp đồng dân sự năm 1991; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Nghị quyết 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: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T và bà Dương Thị T1.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Ông Nguyễn Hồng T với ông Trần Văn N1 theo "Giấy bán đất thổ cư ngày 17-4-94" đối với diện tích theo hiện trạng sử dụng là 167,5m^2 (đã trừ diện tích đất phần tường giáp ranh), đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,1 (có sơ đồ kèm theo), tại một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5 (lập năm 1991, ghi vào sổ đăng ký ruộng đất năm 1993); nay là thửa đất 297, tờ bản đồ 11 (lập năm 2006) địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hồng T về việc để lại cho hộ gia đình bà Lê Thị Minh p đất xây dựng bức tường 10 bổ trụ giáp ranh giữa hai gia đình được xây dựng trên một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5 (lập năm 1991); nay là thửa đất 297, tờ bản đồ 11 (lập năm 2006) tại: Thôn L, xã M, huyện M, thành phố Hà Nội.

1.3. Hộ gia đình bà Lê Thị M gồm: Bà Lê Thị M, anh Trần Văn S, chị Trần Thị L1, chị Trần Thị X có nghĩa vụ phối hợp cùng ông T và bà T1 để làm thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất. Trường hợp hộ gia đình bà M không phối hợp thì ông T và bà T1 có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị M về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy bán đất thổ cư và Giấy nhận tiền bán đất thổ cư đều ngày 17/4/1994" là vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng, án phí:

- Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 8.000.000 đồng tại cấp sơ thẩm, đã thanh toán xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông T và bà T1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2020/0020865 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Bị đơn bà M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0020964 ngày 08/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội; bà M đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng bà Lê Thị M đã nộp theo biên lai số AA/2020/0021237 ngày 24/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND huyện Mê Linh;
- Chi cục THA DS huyện Mê Linh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phí Thành Chung