

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 21/2023/DS - PT
Ngày: 27 - 3 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng, bà Vũ Thị Yên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Ngọc Quỳnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:** Bà Phan Thị Thu Huyền
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2022/TLPT - DS ngày 11/10/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS - ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 07/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15/2023/QĐ-PT ngày 07/3/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1971

Bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1968

Đều có địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Phạm Thị N, sinh năm 1942

Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

2. Ông Đoàn Văn Q1, sinh năm 1973

3. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1974

Đều có địa chỉ: Số nhà 109, lô 26D, đường L, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng.

4. Chị Đoàn Thị D, sinh năm 1993

Địa chỉ: Khu 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

5. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 362 L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ N, ông Q1, bà N, chị D, bà Th: Ông Đoàn Văn Q (nguyên đơn).

6 Bà Lê Thị M, sinh năm 1961

Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

7. Chị Nguyễn Thị D1, sinh năm 1988

Địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

8. Anh Nguyễn Thế Đ, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của chị D, anh Đ: Bà Lê Thị M, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

9. Cháu Lê Mạnh N, sinh năm 2006

10. Cháu Lê Thị M T, sinh năm 2008

Đều có địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu N, cháu T: bà Lê Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

11. Anh Lê Văn C, sinh năm 1995

Địa chỉ: Xóm Đ, thôn Y, xã H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C: Bà Lê Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

12. Chị Lê Thị Q, sinh năm 1977

Địa chỉ: Khu đô thị G, tổ 1, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

13. Anh Lê Công B, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

14. Chị Lê Thị H, sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

15. anh Lê Anh T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số 361 đường N, khu 17, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Q, chị H, anh T: Anh Lê Công B, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

16. Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Đ - Chức vụ: Chủ tịch.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị T: Bà Ngô Thị Xuân T

- Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hải Dương.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị M.

Tại phiên tòa có mặt bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là anh Đoàn Văn Q trình bày: Năm 1993, hộ gia đình ông Đoàn Văn H (bố đẻ anh Q) gồm 08 nhân khẩu là ông H, bà N, anh Q, chị Thúy, anh Q1, chị N, chị D, anh Q được Nhà nước chia 3.360m² đất nông nghiệp ngoài đồng theo tiêu chuẩn, trong đó có thửa 469/2, tờ bản đồ số 2, diện tích 360m² thuộc xứ đồng C. Ngay sau khi được chia ruộng, hộ ông H thống nhất trả tiêu chuẩn cho vợ chồng và con anh Q, trong đó có thửa 469/2 nêu trên. Vợ chồng anh Q sử dụng, canh tác thửa đất 469/2 đến năm 1997 thì cho vợ chồng ông T, bà M thuê. Khi cho thuê, do tin tưởng nhau nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản gì. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê đất là 20 năm kể từ khi Nhà nước giao đất với giá thuê là 3.000.000 đồng/20 năm. Vợ chồng ông T, bà M đã trả đủ tiền thuê đất và nhận ruộng canh tác. Khi hết thời hạn thuê đất, anh Q đã yêu cầu vợ chồng ông T trả lại đất nhưng vợ chồng ông T nói đã bán thửa đất này cho vợ chồng ông Lê Mạnh T1 ở cùng thôn. Hiện ông T1 đã chết, vợ ông T1 là bà T đang trực tiếp sử dụng thửa đất này. Bà T không đồng ý trả lại đất cho anh vì cho rằng vợ chồng bà không mua bán với anh. Do vậy, anh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà M với ông T1 vô hiệu, đồng thời yêu cầu bà T trả lại thửa đất nêu trên cho anh.

Bị đơn là bà Lê Thị T trình bày: Năm 2006, bà kết hôn với ông T1 và có nghe ông T1 kể lại thửa đất nông nghiệp số 469/2 nêu trên do ông T1 mua của ông T, bà M từ năm 2005 với giá 5.000.000 đồng. Việc mua bán là mua đứt, bán đoạn, không xác định thời hạn. Nguồn tiền mua đất là tiền riêng của ông T1, không liên quan tới vợ con nào. Việc mua bán hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản gì. Sau khi kết hôn với ông T1, bà và ông T1 đã tôn tạo, lập vòng để trồng vải trên đất này. Ngày 14/4/2022 ông T1 chết. Sau khi ông T1 chết, anh Q đến đòi lại đất nhưng bà không trả vì vợ chồng bà không mua bán đất với anh Q. Nay anh Q khởi kiện, nếu Tòa án có căn cứ xác định hợp đồng mua bán đất giữa ông T1 và vợ chồng ông T, bà M vô hiệu, bà yêu cầu vợ chồng bà M phải trả lại số tiền mà ông T1 đã bỏ ra để mua đất là 5.000.000 đồng và bồi thường giá đất chênh lệch giữa thời điểm mua bán với thời điểm hiện nay. Ngoài ra, bà còn yêu cầu anh Q phải thanh toán cho bà giá trị tài sản trên đất và công sức tôn tạo lập vòng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị N, anh Đoàn Văn Q1, chị Phạm Thị N, chị Nguyễn Thị T, chị Đoàn Thị D thông qua người đại diện theo ủy quyền là anh Q (nguyên đơn) trình bày: Bà N, anh Q1, chị N, chị T, chị D đều xác định ngay sau khi hộ gia đình ông H được chia đất nông nghiệp theo tiêu chuẩn, hộ ông H đã thống nhất trả tiêu chuẩn đất nông nghiệp cho vợ chồng con cái anh Q, trong đó có thửa 469/2, nên thửa đất này từ khi ông H còn sống đã thuộc quyền sử

dụng của vợ chồng và con anh Q. Con anh Q là anh Q2 đã chết, chị T (là vợ cũ của anh Q, mẹ cháu Q2) nhất trí cho anh Q toàn toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 469/2 nêu trên. Đến nay, gia đình không ai tranh chấp vấn đề này, nên nêu yêu cầu khởi kiện của anh Q có căn cứ, được Tòa án chấp nhận thì đề nghị Tòa án buộc bà T trả lại đất cho riêng anh Q mà không phải tuyên trả cho ai khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Thế Đ thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà M trình bày: Chồng bà M là ông Nguyễn Hữu T. Ông T chết năm 2017. Về việc chia ruộng năm 1993 và việc hộ ông H tách tiêu chuẩn cho vợ chồng và con anh Q, bà M trình bày như ý kiến nguyên đơn nêu trên. Khoảng năm 2001, vợ chồng anh Q đã bán thửa đất 469/2 cho vợ chồng bà M với giá 3.000.000 đồng. Vợ chồng bà đã trả đủ tiền vợ chồng anh Q. Nguồn tiền mua đất là của vợ chồng bà. Khi mua bán, do tin tưởng nên các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không lập văn bản. Về thời hạn mua bán, hai bên đều thỏa thuận mua bán đến khi Nhà nước thu hồi ruộng. Sau khi mua đất, vợ chồng bà sử dụng ổn định đến năm 2005 thì bán lại cho ông T1 với giá 5.000.000 đồng, thời hạn mua bán là vĩnh viễn. Ông T1 đã trả đủ tiền mua đất cho vợ chồng bà. Vợ chồng ông T1, bà T là người lập vòng trên đất. Nay, anh Q khởi kiện, bà M không đồng ý vì thực tế Nhà nước chưa thu hồi đất nên vợ chồng bà cũng chưa phải trả. Nếu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán đất giữa ông T1 với vợ chồng bà vô hiệu mà bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu của bà T theo quy định của pháp luật. Trường hợp, gia đình bà phải bồi thường khoản tiền gì cho bà T thì bà M tự nguyện nộp cả chứ không để các con phải bồi thường gì. Hiện bà là người đang quản lý di sản của ông Tỉnh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Lê Mạnh N, cháu Lê Mạnh T thông qua người đại diện hợp pháp là bà Lê Thị T; anh Lê Văn C ủy quyền cho bà T bình bày: Thống nhất như ý kiến như bị đơn nêu trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Công B, chị Lê Thị H, anh Lê Anh T và chị Lê Thị Q ủy quyền cho anh B trình bày: Anh và chị H, anh T, chị Q là con đẻ của ông T1 và bà Phạm Thị M2. Bố mẹ anh đã ly hôn khoảng năm 1996. Về thửa đất mà anh Q khởi kiện, năm 2005 anh có nghe bố anh kể là do bố anh mua. Vì không chứng kiến việc mua bán này nên anh không nắm rõ ông T1 mua của ai, với giá bao nhiêu. Nguồn tiền mua đất là tiền riêng của bố anh, không liên quan đến ai. Nay anh Q khởi kiện, anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, anh và các chị em của anh không ai có công sức gì đối với thửa đất đang có tranh chấp nêu trên. Nếu, phía ông T1 được bồi thường gì trong vụ án này thì anh đề nghị Tòa án tuyên cho bà T đại diện gia đình nhận, anh chị em anh không yêu cầu chia tài sản gì của ông T1 trong vụ án này.

Người đại diện của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T trình bày: Phần đất dôi dư 57m² là đất lấn nương, do UBND xã quản lý. Đề nghị Tòa án chỉ tạo giam phần đất này cho đương sự nào đó. Khi nào Nhà nước thu hồi thì phải trả lại.

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Thửa đất nông nghiệp số 469/2, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện T diện tích thực tế = 417 m², trong đó diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là

360m², mỗi m² trị giá 450.000 đồng; diện tích đất dôi dư do lấn nương = 57m². Trên đất trồng các cây vải có tổng giá trị = 23.080.000 đồng; về giá trị tôn tạo, vượt lập: Công tôn tạo, vượt lập bằng đất màu, đất bãi = 150.000 đồng/m².

Tại bản án số 13/2022/DS-ST ngày 31/8//2022, Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà đã căn cứ khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407, khoản 2 Điều 357, Điều 468, Điều 463, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 131, Điều 136, Điều 476, khoản 2 Điều 709, Điều 718 Bộ luật dân sự 1995; Điều 147, Điều 227, Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 4 Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; mục 2 phần II Nghị quyết 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp nghiệp thừa 469/2 giữa vợ chồng bà M và ông T1 vô hiệu. Buộc bà T phải trả lại anh Q 360m² đất nông nghiệp tại thửa 469/2, tờ bản đồ số 2 thuộc xã T, huyện T. Tạm giao cho anh Q quản lý, sử dụng 57m² đất dôi dư theo hình CDEF (có sơ đồ chi tiết kèm theo). Khi nào Nhà nước thu hồi thì anh Q có trách nhiệm trao trả lại diện tích đất này. Anh Q được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất. Anh Q phải thanh toán cho bà T và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 (do bà T đại diện nhận) giá trị cây trên đất là 23.080.000 đồng và giá trị công sức lập vòng = 6.300.000 đồng, tổng = 29.380.000 đồng. Bà M phải thanh toán cho bà T và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 (do bà T đại diện nhận) số tiền đã nhận khi bán đất là 5.000.000 đồng; bồi thường 78.500.000 đồng tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Tổng = 83.500.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 09/9/2022, bà T và bà M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Q; bà M không phải bồi thường gì cho bà T, bà T tiếp tục sử dụng thửa đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà T giữ nguyên toàn bộ nội dung kháng cáo như nêu trên; bà xác định vợ chồng bà M đã mua thửa đất 469/2 của vợ chồng anh Q với thời hạn mãi mãi, chứ không phải là thuê đất có thời hạn như lời khai của anh Q. Việc vợ chồng bà M bán lại thửa đất trên cho ông T1 cũng là bán với thời hạn mãi mãi, hai bên đến nay không có tranh chấp gì về việc mua bán này. Nên, bà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Q, chấp nhận việc bà vẫn là người được sử dụng thửa đất trên như kháng cáo của bà và bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T đề nghị Hội đồng xét xử xác định và công nhận các giao dịch giữa anh Q, chị T với vợ chồng bà M và giữa vợ chồng bà M với ông T1 đối với thửa đất 469/2 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, đến nay giữa bà M và bà T không có tranh chấp gì về thửa đất này. Đề

ng nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Q.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà M; chấp nhận kháng cáo của bà T. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Bà M, bà T kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà M là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa, không có lý do. Như vậy, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định bà M từ bỏ việc kháng cáo, HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà M.

[3] Anh Q là nguyên đơn cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, các đương sự này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, hoặc đã có văn bản ủy quyền cho người khác. Nên căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[4] Xét kháng cáo của bà T, HĐXX thấy rằng:

[4.1] Về nguồn gốc và quyền định đoạt đối thừa đất nông nghiệp 469/2: Qua lời khai thống nhất của các đương sự cũng như tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ xác định thừa đất có nguồn gốc do Nhà nước giao cho hộ gia đình ông H (bố đẻ anh Q) năm 1993. Ngay sau khi được giao đất, hộ gia đình ông H đã thống nhất tách trả tiêu chuẩn đất được giao cho gia đình anh Q trong đó có thừa đất 469/2. Tuy, thừa đất vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông H, nhưng vợ chồng anh Q đã sử dụng ổn định thừa đất này trong một thời gian, các thành viên trong gia đình ông H không ai tranh chấp gì về việc tách trả đất này nên tại thời điểm giao dịch với vợ chồng ông T, bà M thừa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình anh Q, nên họ có quyền định đoạt đối với thừa đất này.

[4.2] Xem xét các giao dịch đối với thừa đất:

Anh Q cho rằng, anh và chị T chỉ cho vợ chồng bà M, ông T thuê đất trong hạn 20 năm. Tuy nhiên, bà M lại cho rằng vợ chồng bà đã mua đất của anh Q thời hạn đến khi Nhà nước thu hồi đất. Xem xét về giao dịch giữa hai bên, HĐXX thấy rằng: Ngoài lời khai, anh Q không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng M về việc cho vợ chồng ông T, bà M thuê đất có thời hạn. Anh Q cho rằng khi hết thời hạn sử dụng đất (năm 2013) anh có đòi đất nhưng cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng M việc này. Qua xác M, chính quyền địa phương cung cấp thông tin, đến năm 2021 anh

Q mới có tranh chấp đất với bà T. Như vậy, không có căn cứ xác định giao dịch giữa hai bên là giao dịch thuê đất như lời khai của anh Q, mà cần xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Theo đó, anh Q, chị T đã chuyển nhượng thửa đất 469/2 cho ông T, bà M với giá 3.000.000 đồng. Các bên đã tiến hành giao tiền và nhận đất để sử dụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 503, Điều 515, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995.

Tuy việc chuyển nhượng đất giữa hai bên không được lập thành văn bản, các bên không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng. Nhưng thực tế, gia đình anh Q cũng đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp được giao để đến nơi khác sinh sống và làm ăn. Vợ chồng anh Q đã nhận đủ tiền bán đất, gia đình ông T, bà M đã nhận đất sử dụng như nhận định ở trên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông T, bà M đã sử dụng ổn định được một thời gian, sau đó ông bà chuyển nhượng lại cho ông T1 (chồng bà T) với giá 5.000.000 đồng. Tuy, việc chuyển nhượng này các bên cũng chỉ thực hiện bằng miệng, nhưng gia đình ông T1, bà T cũng đã nhận đất, kê khai được ghi tên trong sổ địa chính, đã lập vòng trồng vãi từ năm 2005 cho đến nay. Qua xác M, chính quyền địa phương cũng cung cấp thông tin thực tế thửa đất ở gần đường giao thông đi lại và gần nhà anh Q, anh Q có biết việc chuyển đổi cây trồng, biết được việc gia đình bà T đang sử dụng đất; thửa đất cũng đã được nhập chung vào thửa đất mà gia đình ông T1, bà T được giao năm 1993. Nay, bà M và bà T không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng đất nêu trên. Như vậy, căn cứ tinh thần án lệ số 15/2017/AL được Công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao; Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao và tiểu mục 2.3, phần II của Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, cần công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 469/2 giữa vợ chồng anh Q với bà M, ông T và giữa vợ chồng bà M, ông T với ông T1 (chồng bà T) là thực tế và có hiệu lực pháp luật.

Tại Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc hội quy định: “*Khi hết thời hạn sử dụng, Nhà nước không điều chỉnh lại đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối đã giao cho hộ gia đình theo Luật đất đai số 13/2003/QH11; hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi Luật đất đai (sửa đổi) được ban hành và có hiệu lực thi hành, khi đó thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân áp dụng theo quy định của Luật đất đai (sửa đổi)*”. Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 thì hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013. Thời hạn sử dụng đất tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/1993 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15/10/2013. Như vậy, khi hết thời hạn sử dụng đất theo Luật đất đai

năm 2013, Nhà nước không điều chỉnh (chia) lại đất nông nghiệp mà tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp. Bà T đang trực tiếp sử dụng thửa đất, nên tiếp tục được quyền sử dụng toàn bộ hiện trạng thửa đất 469/2 nêu trên.

[4.3] Từ nhận định trên, HĐXX thấy rằng không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Q. Kháng cáo của bà T và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận, phù hợp với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tại phiên tòa phúc thẩm. HĐXX chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Q.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của anh Q không được chấp nhận nên anh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 2 và khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị M đối với bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương.

[2] Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 20, Điều 30 Luật đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 126, khoản 1 Điều 128, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Văn Q về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Lê Thị M với ông Lê Mạnh T1 đối với thửa đất 469/2, tờ bản đồ số 2 thuộc xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương vô hiệu và yêu cầu buộc bà Lê Thị T phải trả lại anh thửa đất 469/2.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đoàn Văn Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2020/0003389 ngày 01/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Trả lại anh Q số tiền 420.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Thanh Hà;
- CC THADS huyện Thanh Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Lâm