

Bản án số: 325/2024/DS-PT

Ngày 25/6/2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Lợi;

Các Thẩm phán: Ông Điều Văn Hằng;

Ông Bùi Anh Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Tùng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;

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

Ngày 25 tháng 6 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: 546/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6382/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T (tên gọi khác: Nguyễn Thị T1), sinh năm 1939; địa chỉ: Khối C, phường KT, thị xã KA, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hậu Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn TH, xã TH, thành phố HT, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

- Bị đơn: Nguyễn Thị M, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố QT, Khối C, phường KT, thị xã KA, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Bùi Thị T2, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn BD, xã TH, huyện TH, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phan Văn C và Luật sư Trần Thị H – Công ty Luật TNHH HC thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. UBND thị xã KA, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Văn Thị M1 – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã KA (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. UBND phường KT, thị xã KA, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T3 – Công chức địa chính (vắng mặt).

3. Văn phòng Công chứng thị xã KA, tỉnh Hà Tĩnh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964; địa chỉ: Khối H, thị trấn TĐ, huyện NX, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan: Bà Lê Thị Thanh M2, địa chỉ: Khối H, thị trấn TĐ, huyện NX, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

5. Bà Đinh Thị B, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố QT, Khối C, phường KT, thị xã KA, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

6. Hà Thị C1, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn TX, xã KT, huyện KA, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

7. Nguyễn Đình G, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn TX, xã KT, huyện KA, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình G, bà Đinh Thị B, bà Hà Thị C1: Ông Mai Xuân Đ1, sinh năm 1982; địa chỉ: Đường NTBC, tổ dân phố HB, phường HT, thị xã KA, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trình bày:

Năm 1994, bà được UBND huyện KA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là Giấy CNQSD đất*) số 867 với diện tích 1.500m² trong đó có 200m² đất ở và 1.300m² đất vườn. Ngày 10/8/1995 bà đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn T4 420m² đất và chuyển nhượng cho ông Phan Công H1 210m² đất. Năm 1996 bà làm nhà mới ra phần đất mặt tiền đường 1A, phần đất có diện tích 150m². Cũng trong năm 1996, cháu Vũ Thành A lấy vợ, bà cho cháu A ở tạm tại ngôi nhà cũ của bà làm từ năm 1988 ở phía sau thửa đất.

Ngày 29/7/2002, bà tách cho con gái của bà là chị Nguyễn Thị M 210m² đất bóm quốc lộ 1A. Ngày 28/01/2003 bà chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đình B1 126m² đất, khi đó bà đưa bì đất cho chị Nguyễn Thị M làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Đình B1.

Sau khi làm thủ tục bán đất cho anh Nguyễn Đình B1, diện tích đất của bà còn lại khoảng hơn 400m², bà có ý định cho con trai là anh Nguyễn Văn P. Do anh P đang làm ăn ở miền Nam chưa sử dụng nên bà để chị M làm nhà tạm ở đây. Một thời gian sau bà thấy vợ chồng anh Hồ Quang T5 và chị Đinh Thị B đến đây

ở, bà hỏi chị M thì chị M trả lời cho vợ chồng anh T5, chị B thuê tạm một thời gian. Chị M lại về làm nhà trên thửa đất phía Đông nơi bà tách cho 210m² và sống ở đây.

Năm 2004, anh P về hỗ trợ bà làm lại ngôi nhà mới trên phần đất hiện nay bà đang sinh sống. Khi làm xong nhà bà lập “Giấy ủy quyền” chuyển sổ đất còn lại cho anh Nguyễn Văn P. Khi làm xong giấy bà đưa cho chị M lên xã chứng thực và dặn chị M đưa bì đỏ và “Giấy ủy quyền” cho anh P (vì khi đó chị M đang giữ bì đỏ của bà). Khoảng năm 2006, khi thấy vợ chồng anh Hồ Quang T5, chị Đinh Thị B phá ngôi nhà cũ để làm nhà mới ở đây, bà hỏi chị M tại sao vợ chồng T5, B lại làm nhà ở đây. Chị M nói “đất mẹ giao cho cậu P, cậu ấy đã bán cho T5, B rồi”, nên bà không nghi ngờ gì, vì phần đất này bà đã giao lại cho anh P. Khoảng năm 2010, chị Nguyễn Thị M bán thửa đất bà cho ở phía Đông cho người ở CX rồi chuyển đi nơi khác ở. Năm 2014 chồng bà là ông Nguyễn Văn T6 chết không để lại di chúc. Do Nguyễn Văn P không ở quê mà cả gia đình vợ con sinh sống ở thị trấn TĐ, huyện NX nên việc anh T5, chị B làm nhà ở đây bà không nghi ngờ gì, vì nghĩ là anh P đã bán đất cho họ.

Tháng 8/2019, gia đình họp để thống nhất giải quyết vấn đề tài sản, đất đai còn lại. Khi đó bà mới biết việc năm 2003, lợi dụng khi bà đưa bì đỏ để sang tên đất cho anh Nguyễn Đình B1, chị M đã làm giả hồ sơ ký tên bà chuyển nhượng đất cho anh Hồ Quang T5 150m², trong đó có 100m² là đất mặt tiền và 50m² là phần đất có căn nhà nơi cháu Vũ Thành A đang ở. Phần đất này năm 2014 bà lập “Giấy ủy quyền” cho anh Nguyễn Văn P.

Ngày 27/01/2021, UBND phường KT đã tổ chức hòa giải giữa các bên có liên quan. Nội dung hòa giải thể hiện chị M đã ký giả hồ sơ chuyển nhượng đất của bà cho anh Hồ Quang T5. Chị M và chị B đã thừa nhận sự việc nói trên. Qua xem xét hồ sơ chuyển nhượng được UBND phường KT xây dựng trình lên UBND thị xã KA cấp Giấy CNQSD đất cho anh Hồ Quang T5 thấy rằng:

- Hợp đồng chuyển nhượng này chữ ký bên chuyển nhượng không phải là chữ ký của bà và bên nhận chuyển nhượng không có ai ký; Ngày 08/10/2003, UBND xã KT xác nhận đồng ý cho chuyển nhượng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà (Nguyễn Thị T) và anh Hồ Quang T5; Ngày 16/10/2003, phòng Địa chính huyện KA đã xác định đủ điều kiện để chuyển nhượng; Ngày 20/02/2004, UBND huyện KA có Quyết định số 177/2004/QĐ-UB về việc cho phép chuyển nhượng QSD đất và cấp Giấy CNQSD đất cho anh Hồ Quang T5.

Sau khi hòa giải tại UBND xã không thành, chị Đinh Thị B đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho anh Nguyễn Đình G, hiện nay anh G đang chiếm dụng, xây dựng công trình trên thửa đất này trong khi chưa có Giấy CNQSD đất. Do vậy bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tỉnh Hà Tĩnh:

- Tuyên hủy Quyết định số 177/2004/QĐ-UB của UBND huyện KA về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp Giấy CNQSD đất cho anh Hồ Quang T5 ngày 20/02/2004.

- Tuyên hủy Giấy CNQSD đất mang tên Hồ Quang T5 được ban hành kèm theo Quyết định số 177/2004/QĐ-UB ngày 20/02/2004 của UBND huyện KA. Tuyên hủy Giấy CNQSD đất số CG 252928 ngày 28/12/2016 mang tên Đinh Thị B do UBND huyện KA cấp.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thị T và Hồ Quang T5 lập ngày 08/10/2003 tại UBND xã KT vô hiệu do giải tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đinh Thị B và Nguyễn Đình G vô hiệu, trái pháp luật vì chị B có hành vi tẩu tán tài sản đang tranh chấp.

- Buộc anh Nguyễn Đình G chấm dứt việc chiếm giữ quyền sử dụng đất trái pháp luật, đồng thời trả lại cho tôi phần đất có diện tích 150m² có tứ cận: phía Bắc giáp Quốc lộ 1A dài khoảng 5m; phía Nam dài 5m giáp đất còn lại của bà; phía Đông giáp đất còn lại của bà dài khoảng 20m; phía Tây giáp đất ông B1 dài khoảng 20m.

- Giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu giữa Nguyễn Thị M và Hồ Quang T5 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08/10/2003 tại UBND xã KT do giả tạo, vô hiệu do trái pháp luật.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị M trình bày:

Chị thừa nhận có gọi người đến mua mảnh đất đứng tên bà T, còn thủ tục chuyển nhượng là do bà T ký vào Hợp đồng chuyển nhượng. Giá trị chuyển nhượng lúc đó bà T bán cho anh T5 là 15.000.000 đồng, bớt 1.000.000 đồng, còn lại 14.000.000 đồng là do bà T quyết định, sau khi nhận tiền bà T giao lại tiền cho chị, lý do bà T giao tiền cho chị là do bà T đã bán mảnh đất của chị tại xóm C, xã KT cho ông L để lấy tiền trả nợ cho HTX để được UBND xã xác nhận cho cha của chị được tạm vắng để đi miền Nam làm ăn, việc bán đất là do bà T chủ động bán, nay anh T5 đã chết. Đất đó bà T bán có sự nhất trí của chị là bán phần trước đến giáp giếng nước, vì phía sau là nhà của cháu Vũ Thành A đang ở, sau này chị B làm bia đỏ dài hết đất là làm giả hồ sơ. Việc bà T cho rằng chị tự ý bán đất cho anh Hồ Quang T5 là không đúng sự thật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đình G trình bày:

Vào giữa năm 2021 anh biết tin chị Đinh Thị B rao bán nhà công khai, khi đó do anh có nhu cầu mua nhà ở, nên anh đã đến gặp chị B để thỏa thuận mua bán. Sau khi tìm hiểu thấy chị B có giấy tờ đầy đủ nên anh đã đồng ý mua nhà đất của chị B. Các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng này được công chứng theo đúng quy định, anh đã trả tiền, nhận nhà đất. Sau đó anh đi đăng ký biến động quyền sử dụng đất thì UBND phường KT cho rằng đất đang có tranh chấp nên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh. Do vậy, anh đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và buộc nguyên đơn chấm dứt hành vi tranh chấp, cản trở quyền sử dụng đất của anh theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn P trình bày:

Mẹ của anh là bà Nguyễn Thị T có thửa đất diện tích 1.500m² ở phường KT, thị xã KA, sau khi bán cho ông T4, ông H1, ông B1 và chị M, số diện tích đất còn lại bà T để lại cho anh. Nhưng sau khi anh làm thủ tục chuyển nhượng sang tên anh thì mới biết việc chị gái của anh là Nguyễn Thị M đã giả mạo chữ ký của bà T để làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hồ Quang T5 và chị Đinh Thị B và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSD đất cho anh T5 và chị B. Sau khi anh T5 chết thì diện tích đất này được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSD đất cho chị Đinh Thị B số CG 252928 ngày 28/12/2016. Sau khi tìm hiểu anh biết chị B đang làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này cho anh Nguyễn Đình G và chị Hà Thị C1, nên anh cũng nhất trí như ý kiến của bà T yêu cầu Tòa án hủy Giấy CNQSD đất số CG 252928 ngày 28/12/2016 mang tên Đinh Thị B; Hủy Quyết định số 177/2004/QĐ-UB về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp Giấy CNQSD đất ngày 20/02/2004 cho anh Hồ Quang T5; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với anh Hồ Quang T5 lập ngày 08/02/2003 tại UBND xã KT là vô hiệu do giả tạo; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa chị Đinh Thị B với anh Nguyễn Đình G là vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đinh Thị B trình bày:

Năm 2002, chị kết hôn với anh Hồ Quang T5. Khi về chung sống với nhau anh T5 có nói với chị là vào năm 1999 anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T, diện tích 150m² với giá 15.000.000 đồng. Năm 2003, vợ chồng chị làm nhà cấp 4 trên thửa đất. Năm 2010, vợ chồng chị phá dỡ nhà cấp 4 và xây nhà 2 tầng kiên cố ở cho đến nay. Việc vợ chồng chị làm nhà kiên cố mọi người trong nhà bà T và hàng xóm ai cũng biết và không ai có bất kỳ ý kiến gì. Năm 2010, anh T5 chết, chị và con gái tiếp tục sinh sống trên thửa đất này. Năm 2012, chị được cấp đổi Giấy CNQSD đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ 77/371 với diện tích 150m² mang tên chị. Năm 2014, chị thế chấp quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng 450.000.000 đồng, sau đó không có khả năng trả nợ nên chị phải bán nhà, đất để trả nợ Ngân hàng. Người mua nhà của chị là vợ chồng anh Phạm Gia L1 và chị Trần Thị T7. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận mua bán xong, anh L1 và chị T7 chỉ trả cho chị 450.000.000 đồng tiền chị vay ở Ngân hàng, số tiền còn lại anh L1, chị T7 không trả mà đề nghị chị lấy tiền ở chị Đinh Thị H2 (là chị gái của chị) vì chị H2 đang còn nợ anh L1, chị T7. Không đồng ý nên chị đã khởi kiện vụ án ra Tòa án thị xã KA. Năm 2014 Tòa án thị xã KA đã xử, tuyên chấp nhận yêu cầu của chị, hủy Giấy CNQSD đất của anh L1, chị T7. Sau khi bản án có hiệu lực chị được cấp lại Giấy CNQSD đất.

Ngày 28/7/2021, chị đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh Nguyễn Đình G và chị Hà Thị C1, Hợp đồng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Sau đó anh G và chị C1 làm thủ tục đăng ký biến động đất đai thì phía bà Nguyễn Thị T không chịu ký giáp ranh. Nay xét thấy việc khởi kiện của bà T, anh P là hoàn toàn không đúng sự thật, trái đạo đức và pháp luật. Chị khẳng định việc chuyển nhượng đất đai trước đây giữa anh T5 với bà Nguyễn Thị T là

hoàn toàn có thật, bà T là người trực tiếp nhận hồ sơ từ anh T5, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Vợ chồng chị đã quản lý, sử dụng thửa đất được chuyển nhượng công khai, ngay tình, hợp pháp. Vì vậy chị yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn P chấm dứt hành vi tranh chấp, cản trở trái pháp luật việc sử dụng 150m² đất hợp pháp của chị, đồng thời bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và yêu cầu của anh Nguyễn Văn P.

Ý kiến của Văn phòng công chứng KA:

Ngày 28/7/2021, Văn phòng công chứng KA, tỉnh Hà Tĩnh nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đinh Thị B chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đình G và chị Hà Thị C1 tại thửa đất 168 (thửa cũ số 04), tờ bản đồ số 77 theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 252928; địa chỉ thửa đất: tổ dân phố QT, phường KT, thị xã KA. Tại thời điểm xem xét hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng công chứng KA không nhận được văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào về việc tạm dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Đinh Thị B. Xét thấy hồ sơ công chứng có đủ tài liệu có liên quan và hợp pháp nên tại thời điểm ngày 28/7/2021, Văn phòng công chứng KA đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên theo đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của UBND xã KT:

Ngày 06/12/1994, bà Nguyễn Thị T1 (họ tên đúng là bà Nguyễn Thị T) được UBND huyện KA cấp Giấy CNQSD đất số vào sổ 867, số phát hành D 0383138 với diện tích 1.500m² (200m² đất ở, 1.300m² đất vườn); vị trí thửa đất tại thôn CH, xã KT, huyện KA (nay là phường KT, thị xã KA). Sau khi được cấp đất, gia đình đã làm nhà ở. Đến năm 1995, gia đình bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T4 420m² đất và chuyển nhượng cho ông Phan Công H1 210m² đất; năm 2002, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho con gái là chị Nguyễn Thị M 210m² đất; năm 2003 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình B1 126m² đất; năm 2004, chuyển nhượng cho ông Hồ Quang T5 150m² đất. Về các nội dung yêu cầu của nguyên đơn, UBND phường có ý kiến như sau:

1. Việc yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 177/2004/QĐ-UB về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp Giấy CNQSD đất cho ông Hồ Quang T5 ngày 20/02/2004: Qua kiểm tra, xem xét hồ sơ lưu trữ xác định: ngày 08/10/2003, tại UBND xã KT, gia đình bà Nguyễn Thị T và anh Hồ Quang T5 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 5m x 30m = 150m² và được UBND xã KT xác nhận. Hợp đồng sau đó được chuyển lên UBND huyện KA đã được phòng Địa chính kiểm tra, thẩm định vào ngày 16/10/2003. Quá trình thẩm định xác định đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó hai bên thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Nhà nước. Đến ngày 20/02/2004, anh Hồ Quang T5 được UBND huyện KA cấp Giấy CNQSD đất với diện tích 150m² đất. Sau khi có quyết định cấp Giấy CNQSD đất, gia đình anh T5

đã làm nhà ở cho đến nay không tranh chấp. Vì vậy, UBND phường KT không đồng ý với yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 177/2004/QĐ-UBND ngày 20/02/2004, theo đó cũng không đồng ý với yêu cầu tuyên hủy Giấy CNQSD đất mang tên anh Hồ Quang T5 được ban hành kèm theo Quyết định số 177/2004/QĐ-UBND ngày 20/02/2004.

2. Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Đinh Thị B với anh Nguyễn Đình G vô hiệu, trái pháp luật vì chị B có hành vi tẩu tán tài sản đang tranh chấp: Việc bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Đinh Thị B với anh Nguyễn Đình G, nhưng trên thực tế từ khi phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất đến nay, UBND phường KT chưa tiếp nhận hồ sơ, chưa chứng nhận thủ tục, chưa chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đinh Thị B với anh Nguyễn Đình G tại thửa đất nói trên.

3. Việc bà Nguyễn Thị T cho rằng Hợp đồng giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị M và anh Hồ Quang T5 lập ngày 08/10/2003 tại UBND xã KT là do giả tạo, vô hiệu, trái pháp luật: Việc này UBND phường không có căn cứ cơ sở, thẩm quyền, không thể xác minh được.

Quan điểm của UBND thị xã KA:

Trên cơ sở hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh KA nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và anh Hồ Quang T5 đã được UBND xã KT chứng thực ngày 08/10/2003 và Giấy CNQSD đất số 867 QSDĐ ngày 16/12/1994 mang tên bà Nguyễn Thị T, UBND huyện KA (cũ) đã ban hành Quyết định số 177/2004/QĐ-UB ngày 20/02/2004 cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp Giấy CNQSD đất số X 240819, số vào sổ 1380/QSDĐ/2004 với diện tích 150m² đất ở (có thu tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng từ đất vườn sang đất ở) cho anh Hồ Quang T5 là phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Hiện nay, gia đình chị Đinh Thị B (là vợ anh Hồ Quang T5) đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho anh Nguyễn Đình G. Qua tìm hiểu cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đinh Thị B với anh Nguyễn Đình G đã được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng KA.

Với các nội dung khác, UBND thị xã KA đề nghị Tòa án căn cứ các quy định hiện hành về dân sự và các pháp luật có liên quan để xem xét, quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 11/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã xử:

Áp dụng Điều 138, 139, 142, khoản 2 Điều 145, 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm b khoản 1 Điều 117, 123, 167, 119, 125, 124, 131, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai; Điều 26, khoản 1 Điều 34, 37, khoản 2 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.
 - Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thị T và Hồ Quang T5 lập ngày 08/10/2003 tại UBND xã KT vô hiệu do lừa dối.
 - Tuyên hủy Quyết định số 177/2004/QĐ-UB của UBND huyện KA về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp Giấy CNQSD đất cho ông Hồ Quang T5 ngày 20/02/2004.
 - Tuyên hủy Giấy CNQSD đất mang tên Hồ Quang T5 được ban hành kèm theo Quyết định số 177/2004/QĐ-UB ngày 20/02/2004 của UBND huyện KA.
 - Tuyên hủy Giấy CNQSD đất số CG 252928 ngày 28/12/2016 mang tên Đinh Thị B do UBND huyện KA cấp.
 - Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đinh Thị B và Nguyễn Đình G ngày 28/7/2021 vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thị T và Hồ Quang T5 lập ngày 08/10/2003:

Buộc bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả lại cho chị Đinh Thị B số tiền: 14.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho chị Đinh Thị B số tiền: 489.552.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho chị Đinh Thị B giá trị ngôi nhà là: 874.447.929 đồng

- Giao cho bà Nguyễn Thị T được nhận lại 150m² tại thửa đất số 867, tờ bản đồ số 77; Phía Đông giáp bà T, Tây giáp đất ông B1, Bắc giáp đường quốc lộ 1A, Nam giáp đất bà H3.

Bà Nguyễn Thị T có quyền gộp cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy CNQSD đất.

- Buộc chị Đinh Thị B phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Đình G và chị Hà Thị C1 giá trị Hợp đồng là: 150.000.000 đồng. Chị Đinh Thị B phải bồi thường thiệt hại cho anh Nguyễn Đình G và chị Hà Thị C1 số tiền: 1.554.368.929 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2023, bị đơn là chị Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, vì bà T là người bán đất cho anh T5 và lấy tiền trả cho chị vì trước đó vợ chồng bà T đã bán mảnh đất của chị; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị B, bà Hà Thị C1 và ông Nguyễn Đình G (do ông Mai Xuân Đ1 đại diện) có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc sử dụng đất, công nhận giá trị pháp lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với vợ chồng ông G, bà C1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn và người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của những người kháng cáo là hợp lệ. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với anh T5 không có chữ ký của anh T5, không có ranh giới tứ cận thửa đất và chữ ký không phải của bà T, nên Hợp đồng này vi phạm cả về hình thức và nội dung nên vô hiệu. Chị M thừa nhận có nhận số tiền 14.000.000 đồng của anh T5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị B với vợ chồng anh G, chị C1 cũng vô hiệu do các bên đều biết đất đang có tranh chấp nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng.

Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố các Hợp đồng giữa bà T với vợ chồng anh T5; Hợp đồng giữa chị B với vợ chồng anh G vô hiệu và giải quyết hậu quả của các Hợp đồng vô hiệu này là đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa phần quan hệ pháp luật tranh chấp; bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo trong hạn luật định và làm đầy đủ thủ tục, theo quy định tại các Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của chị, chị B, anh G, chị C1 là hợp pháp nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất nên theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

- Về nội dung:

[3] Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và anh Hồ Quang T5 lập ngày 08/10/2003 tại UBND xã KT vô hiệu:

[3.1] Tại bản Kết luận giám định ngày 15/5/2023, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh HT đã xác định chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và anh Hồ Quang T5 ngày 08/10/2023 không phải chữ ký của bà Nguyễn Thị T.

Như vậy, có căn cứ xác định bà T không ký vào bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Hồ Quang T5.

[3.2] Tuy nhiên, tại biên bản hoà giải ngày 27/01/2021 của UBND phường KT, chị Nguyễn Thị M cho rằng, mặc dù Giấy CNQSD đất đứng tên bà T, nhưng mảnh đất này vợ chồng bà T đã đổi để lấy thửa đất của chị M để bán cho ông L lấy tiền trả Hợp tác xã; chị M lấy mảnh đất 1.500m² của bà T, nhưng không sang tên thửa đất mà vẫn dùng sổ đỏ của bà T; sau đó chị M cho bà T 700m² (20m x 35m), còn lại 770m² (22m x 35m). Cùng trong biên bản này bà T thừa nhận đất của bà hồi trước là 42m chiều ngang chia cho chị M một nửa, nhưng vẫn lấy thêm nên hai mẹ con bất hoà (BL14).

Trong đơn khởi kiện, phía bà T cũng trình bày thực tế khi bà T bán đất vườn cho ông Lê Văn T4, ông Phan Công H1, tiền bán vườn chị M đã lấy một phần. Năm 1998, chị M bán đất cho Nguyễn Đình B1, sau đó bà T mới biết và cũng đồng ý hợp thức hoá cho ông B1.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các nội dung này để xác định có việc đổi đất như chị M trình bày hay không; có việc bà T đã chia cho chị ½ thửa đất như bà T trình bày hay không để xác định diện tích đất chuyển nhượng cho anh T5 có nằm trong diện tích đất chị M được bà T chia cho hay không, nhưng đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với anh T5 là vô hiệu trong khi việc chuyển nhượng đã diễn ra hơn 20 năm, anh T5 đã nhận đất, đã được cấp Giấy CNQSD đất và 02 lần làm nhà kiên cố ở ổn định trên đất, vợ chồng bà T và anh Nguyễn Văn P đều biết nhưng không phản đối là chưa đủ cơ sở.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đình Thị B và vợ chồng anh Nguyễn Đình G vô hiệu.

[4.1] Ngày 20/02/2004, anh T5 được cấp Giấy CNQSD đất, diện tích 150m²; năm 2011 anh T5 chết, năm 2012, chị B cấp đổi Giấy CNQSD đất sang tên chị; năm 2014, chị B chuyển nhượng nhà đất cho anh Phạm Gia L1, chị Trần Thị T7 (khi đó chị B đang thế chấp Giấy CNQSD đất tại Ngân hàng), việc chuyển nhượng đã hoàn tất, anh L1, chị T7 đã được cấp Giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, do có tranh chấp về việc thanh toán tiền, chị B đã khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng, huỷ Giấy CNQSD đất cấp cho vợ chồng anh L1, chị T7. Bản án sơ thẩm của Tòa án huyện KA chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị B tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, huỷ Giấy CNQSD đất của anh L1, chị T7; chị B được cấp lại Giấy CNQSD đất theo bản án của Tòa án nhân dân huyện KA.

[4.2] Như vậy, sau khi anh T5 chết, chị B đã sang tên Giấy CNQSD đất và thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền, theo hướng dẫn tại tiểu Mục 1, phần II của Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TANDTC thì Hợp đồng thế chấp

giữa chị B và Ngân hàng có thể không bị vô hiệu kể cả trong trường hợp Hợp đồng giữa bà T với anh T5 bị vô hiệu.

[4.3] Ngoài ra, Giấy CNQSD đất năm 2014 của chị B được cấp trên cơ sở bản án sơ thẩm của TAND huyện KA có hiệu lực pháp luật, nên năm 2021 chị B chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh Nguyễn Đình G, chị Hà Thị C1, việc chuyển nhượng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, chị B đã nhận tiền giao nhà đất cho anh G, chị C1, nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu (thủ tục thế chấp tại ngân hàng; bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện KA) để xem xét anh G, chị C1 có phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 hay không mà xác định Hợp đồng này vô hiệu là chưa đủ căn cứ.

[5] Trong tất cả các lời khai của chị B, vợ chồng anh G, chị C1, không đương sự nào có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị B với vợ chồng anh G, chị C1 vô hiệu, nhưng Toà án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu.

[6] Những thiếu sót nêu trên của Toà án cấp sơ thẩm không thể khắc phục tại Toà án cấp phúc thẩm nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ nên được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là không phù hợp nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí: Người kháng cáo là chị Nguyễn Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đình Thị B, anh Nguyễn Đình G và chị Hà Thị C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là chị Nguyễn Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đình Thị B, anh Nguyễn Đình G và chị Hà Thị C1.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T với bị đơn là chị Nguyễn Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thị xã KA, UBND phường KT, thị xã KA, Văn phòng Công chứng thị xã KA, anh Nguyễn Văn P, chị Đình Thị B, chị Hà Thị C1, anh Nguyễn Đình G.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Trả lại cho anh Nguyễn Đình G, chị Đinh Thị B, chị Hà Thị C1 mỗi người số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 000659 ngày 13/10/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hà Tĩnh.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Điều Văn Hằng

Bùi Anh Thắng

Phạm Văn Lợi

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh (kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Cục THADS tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, P. HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Phạm Văn Lợi