

Bản án số: 115 /2024/DSPT.
Ngày 09 tháng 8 năm 2024.
Về: “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 THÁI NGUYÊN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Quý My;
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thủy;
Bà Lê Thị Hồng Phương.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Dương Thị Hương
Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở
phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2024/TLPT - DS
ngày 01 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2023
của Toà án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 99/QĐPT - DS ngày 25
tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1968, (Có mặt);

Ông Trần Hồng K, sinh năm 1966, (Vắng mặt);

Cùng trú tại: Tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1939, (Đã chết).

Bà Ngô Thị L, sinh năm 1947, (Vắng mặt).

Cùng trú tại: Tổ dân phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H:

1. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1939, (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ dân phố Tân Sơn, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái
Nguyên

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1969, (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ dân phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên

Nơi thường trú: Lô I cư xá T, phường B, quận B, TP Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần H2, sinh năm 1973, (Vắng mặt);

Cư trú tại: Số E đường N, phường Đ, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Nơi thường trú: Số G đường N, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;
4. Bà Trần Thị H3, sinh năm 1976, (Vắng mặt);
Nơi cư trú: Số B, tổ B, phường P, TP ., tỉnh Thái Nguyên.
Nơi thường trú: Số H đường X, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.
5. Bà Trần Thị H4, sinh năm 1979, (Vắng mặt);
Nơi cư trú: Tổ A, phường T, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.
Nơi thường trú: Số H đường X, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
6. Bà Trần Thu H5, sinh năm 1981, (Vắng mặt)
Nơi cư trú: Tổ B, phường H, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.
Nơi thường trú: Số 860/60s/35 X, phường B, quận B, TP ..
7. Bà Trần Thị H6, sinh năm 1971, (Vắng mặt)
Cư trú tại: Tổ dân phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên
Đại diện theo uỷ quyền của bà L, bà H1, ông H2, bà H3, bà H4, bà H5, bà H6:
Ông Phạm Trung K1, sinh năm 1981; Cư trú tại: Số A ngõ B, đường N, tổ F, phường P, TP ., (Có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH K3

Địa chỉ trụ sở: Xóm B, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Minh P – Phó trưởng nhóm bồi thường, (Vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Quang H7, trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, (Vắng mặt).

Người làm chứng:

1. Chị Trần Thị Thùy L1, sinh năm 1987, có mặt;

Cư trú tại: TDP. Sơn Hà, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên

2. Bà Đinh Thị L2, sinh năm 1948, có mặt.

Cư trú tại: Tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị O trình bày: Tôi kết hôn với chồng tôi là Trần Hồng K năm 1987 và về nhà anh K làm dâu nhà anh K tại xóm L (sau này gọi là xóm A), xã H, huyện Đ. Ông Trần Văn H là em trai ruột của bố chồng tôi, gia đình ông H ở cách nhà bố mẹ chồng tôi một nhà là anh Trần Văn T là bác Trần Văn H8 (bác H8 là anh trai cả của bố chồng tôi). Nguồn gốc dải đất này là của bố chồng tôi tôi là ông Trần Văn V, ông là cán bộ xăng dầu sau này được công ty X cho khu vực đó và bố chồng tôi đã cho đất vợ chồng chú H và anh T và các gia đình sinh sống gần nhau, khi tôi về làm dâu là hiện trạng ba gia đình đã sống như vậy. Quan hệ giữa các gia đình bình thường không có gì mâu thuẫn.

Khoảng năm 2008 công ty K3 có dự án thu hồi toàn bộ khu vực đó để khai thác khoáng sản. Ba hộ gia đình nhà chúng tôi cũng nằm trong diện phải giải tỏa di dời. Khi di dời chúng tôi được công ty đền bù toàn bộ giá trị tài sản trên đất và được nhận 01 lô tái định cư diện tích 125m² khu tái định cư N nay gọi là tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ.

Sau đó chúng tôi được công ty gửi cho Quyết định phê duyệt kết quả phân lô khu tái định cư Nam Sông công thuộc dự án khai thác chế biến khoáng sản Núi Pháo kèm theo danh sách hộ dân và vị trí các lô đất và giá đất (bản pho to đen không có dấu đỏ). Gia đình tôi được phân lô 221.

Sau khi nhận danh sách phân lô, vợ chồng tôi thấy vợ chồng ông H nói muốn bán lô đất mới được phân vì muốn đi theo con trai cả vào trong miền N. Vợ chồng tôi thấy vị trí lô đất ông H được giao cạnh lô đất của nhà tôi nên sang hỏi mua. Hai vợ chồng ông H và bà L nhất trí bán cho vợ chồng tôi giá là 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Ông H là người viết giấy nhượng lại đất thổ cư, khi giao tiền tôi mới có 125.000.000đ, thiếu 40.000.000đ vì chồng tôi là anh K đi lấy tiền bạn tôi cho vay lại chưa gặp được nên ông H viết nhận 125.000.000đ, nhưng sau đó chồng tôi lại lấy được tiền nên mang đến trả ông H ngay, tôi vẫn còn ở bên nhà ông H và ông H tự tay sửa luôn trong giấy nhượng lại đất thổ cư ở phần số tiền số 2 thành số 6 (125.000.000đ thành 165.000.000đ) và phần chữ là chữ hai thành chữ sáu (một trăm hai lăm triệu chẵn thành một trăm sáu mươi lăm triệu chẵn). Sau khi ông H viết giấy nhượng lại đất thổ cư xong hai ông bà ký xong đưa cho vợ chồng tôi và kèm theo bản Quyết định phê duyệt kết quả phân lô khu tái định cư N thuộc dự án khai thác chế biến khoáng sản Núi Pháo kèm theo danh sách hộ dân và vị trí các lô đất, giá tiền lô đất (bản pho to đen không có dấu đỏ) trong danh sách thể hiện ông Trần Văn H ở xóm A H lô đất 223 diện tích 125m² và hai bác cháu cùng xác định vị trí thửa đất là sát với thửa 221 của gia đình tôi. Ông H đã viết vào giấy nhượng lại đất thổ cư việc đưa cho vợ chồng tôi quyết định này (ghi ngắn gọn là bảng giá). Hai bên thống nhất khi nào vợ chồng ông H được cấp bìa đỏ thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng tôi.

Năm 2008 gia đình tôi nhận lô 221, vợ chồng tôi xây nhà 3 tầng, tầng 1 dùng để ở và tầng hai và tầng 3 để kinh doanh karaoke. Năm 2010 tôi thấy nhiều khách hàng có nhu cầu phòng nghỉ nên tiếp tục xây thêm 01 nhà 3 tầng trên lô 223. Trước khi tôi xây nhà tôi sang bảo ông H là tôi xây nhà thì ông H bảo tôi sang gặp công ty K3 nó cấm mốc giới cho. Tôi gặp anh Đinh Kim T1 là cán bộ Núi Pháo để nói việc tôi xây nhà thì anh T1 biết việc tôi mua lô đất 223 của ông H vì anh T1 và một số cán bộ kiểm đếm của Núi P1 thuê nhà tôi để ở khi lên N pháo làm việc. Anh T1 bảo tôi lấy sổ hộ khẩu của gia đình ông H. Tôi xuống gia đình ông H xin bản pho to sổ hộ khẩu có công chứng và giấy mua bán đất đưa cho ông T1 xem sau đó ông T1 trả giấy tờ lại cho tôi và đo các mốc giới để tôi đào móng nhà. Tôi xây nhà hai tầng thành tám phòng nghỉ và làm chống nóng hết 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng) và sử dụng từ đó đến nay.

Tháng 6/2019 tôi biết gia đình ông H đã nhận hết tiền đền bù, tôi biết sau khi ký văn bản cam kết giao mặt bằng thì mới được nhận tiền đền bù. Tháo dỡ nhà

xong bàn giao mặt bằng sạch cho Núi P1 thì mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi biết ông H đã nhận hết tiền đền bù tôi và bố mẹ chồng tôi lên gặp ông H bảo ông viết giấy uỷ quyền để tôi đi làm bìa đỏ thì ông H từ chối viết và bảo tôi cứ đi đi làm đi. Đến lần thứ hai đến thì ông H tìm lý do chối quanh không đi làm thủ tục cho tôi và lần thứ ba tôi đến thì ông H nổi giận đùng đùng và bảo không bán cho đất cho vợ chồng tôi và đuổi tôi về. Mỗi lần tôi đến cách nhau mấy ngày. Sau đó bố mẹ chồng tôi cùng bác và bà cô khuyên vợ chồng tôi để từ từ để anh em dàn xếp, cụ thể là chờ con trai cả ông H tên là anh H2 ở miền N để cùng bàn bạc. Tôi chờ mãi không dàn xếp được nên làm đơn khởi kiện gửi đến Ủy ban nhân dân thị trấn H, ngày 01/7/2020 tại buổi hoà giải bà L chính thức trả lời trước mặt tôi là nhà bà chưa nhận quyết định phân lô nên không có đất bán cho nhà tôi.

Nay tôi yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô 232 khu tái định cư Nam Sông Công giữa vợ chồng ông H và vợ chồng tôi lập ngày 20/4/2008 và yêu cầu vợ chồng ông H trả lại tôi giá trị nhà và giá trị lô đất 223 theo giá thời điểm khi xét xử để tôi đi mua thửa đất khác xây phòng nghỉ để tiếp tục kinh doanh;

Ngày 30/11/2022 bà O thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với vợ chồng bà O đối với lô đất số 232.

Ý kiến của nguyên đơn ông K: Nhất trí theo ý kiến của bà O, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với vợ chồng bà O đối với lô đất số 232.

Phía bị đơn là ông H khai: Anh K và chị O là cháu trai và cháu dâu tôi. Gia đình tôi được công ty K3 đền bù và phân lô đất tại tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ. Vợ chồng tôi đã đóng cho công ty K3 số tiền 125.000.000đ cho công ty K3 nhưng đến hiện tại chúng tôi không nhận được đất và bìa đỏ. Tôi khẳng định gia đình tôi không chuyển nhượng mua bán đất đai gì với anh K và chị O, tôi không ký vào bất kỳ giấy tờ mua bán nào với vợ chồng O - K, hiện nay tôi bệnh nặng, nằm tại chỗ không đi đến Tòa án được đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. (Ông H đã chết năm 2021).

Phía bị đơn là bà L: Chị Nguyễn Thị O và anh Trần Hồng K là cháu dâu và cháu trai của chồng tôi là ông Trần Văn H, gia đình tôi trước đây có mảnh đất tại Đ, xóm L, thị trấn H, huyện Đ, khoảng năm 2008, công ty TNHH K3 lấy đất của gia đình để xây dựng dự án và phân cho nhà tôi lô đất tại TDP. S, thị trấn H, huyện Đ. Thời điểm đó, tôi mới chỉ nhận được thông tin là gia đình sẽ được Núi Pháo phân cho lô đất và được gọi lên để nhận một phần tiền đền bù. Đến năm 2019 công ty K3 đưa cho nhà tôi giấy để tôi lên ngân hàng nộp thêm tiền cho lô đất được phân, ông H đã lên ngân hàng nộp tiền để nhận lô đất. Nhưng bản thân tôi chưa được nhận giấy tờ gì về lô đất và cũng không biết vị trí lô đất ở đâu.

Nay vợ chồng cô O kiện tôi tôi thấy tôi không liên quan gì đến lô đất cô O đang sử dụng, đề nghị cô O đi làm việc với Núi P1; Lô đất Núi pháo đền bù cho tôi tôi sẽ yêu cầu UBND huyện Đ giao cho tôi.

Giấy nhượng lại đất thổ cư cô O xuất trình tại tòa án không phải là chữ ký, chữ viết của tôi và chồng tôi.

Ngày 06/10/2021 Tòa án nhận được đơn yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị L gửi qua đường bưu điện đến Tòa án, nội dung đơn phản tố như sau:

- Đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay mà nguyên đơn cung cấp, tuyên bố hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung. Cụ thể vi phạm là bà L chưa được nhận lô đất tái định cư; bà L không ký giấy bất kỳ giấy tờ chuyển nhượng nào, nguyên đơn giả mạo giấy tờ mua bán đất để làm căn cứ khởi kiện.

- Công nhận quyền sử dụng lô đất 223 cho gia đình bà L buộc vợ chồng chị O tháo dỡ tài sản xây dựng trái phép trên đất.

- Buộc UBND huyện Đ phải thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà L.

Tại phiên hòa giải ngày 30/11/2022, bà L giữ nguyên lời khai là chưa được nhận lô đất 223 nên không có đất bán cho chị O và không có yêu cầu phản tố; ông Phạm Trung K1 là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H đưa ra yêu cầu phản tố là đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ quy định của pháp luật về giao dịch dân sự và vi phạm quy định của luật đất đai. Đồng thời ông K1 đề nghị Tòa án chưa đưa vụ án ra xét xử để bị đơn có yêu cầu phản tố. Tòa án yêu cầu phía bị đơn phải nộp đơn phản tố trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hòa giải nhưng phía bị đơn không nộp đơn phản tố nên Tòa án đã quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa ngày 22/3/2023 bà L giữ nguyên lời khai về việc bà chưa nhận lô đất 223 nên bà không có đất bán cho vợ chồng chị O; Ông Phạm Trung K1 tiếp tục đưa ra yêu cầu phản tố như nêu trên và trong thời gian tạm ngừng phiên tòa Tòa án tiếp tục nhận được đơn yêu cầu phản tố chuyển bằng đường bưu điện của bà Ngô Thị L vẫn là nội dung Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng viết tay mà phía nguyên đơn cung cấp, vì vào thời điểm ký giấy chuyển nhượng (nếu có) lô đất 223 chưa xác lập quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất cho gia đình bà; Lô đất tái định cư chưa được UBND cấp có thẩm quyền bàn giao đất theo quy định của pháp luật; Lô đất chưa được cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng và chứng thực.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H là bà Trần Thị H1, ông Trần H2, bà Trần Thị H3, bà Trần Thị H4, bà Trần Thu H5, bà Trần Thị H6 đều khai: Ông H và bà L cùng các con không bán đất cho chị O và anh K nên yêu cầu giám định giấy nhượng đất thổ cư do nguyên đơn xuất trình khi đi kiện, yêu cầu đưa UBND huyện Đại Từ vào tham gia tố tụng và có yêu cầu độc lập là buộc UBND huyện Đ bàn giao lô đất tái định cư đúng quy định của pháp luật và tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất 223 khu tái định cư N cho gia đình ông H bà L và các con.

Ngày 12/6/2023 Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bà L: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp

đồng và không chấp nhận thụ lý yêu cầu độc lập của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H.

+ Ý kiến người đại diện theo uỷ quyền (ông Phạm Trung K1):

Đề nghị Toà án nhân dân huyện Đại Từ xem xét về thẩm quyền giao đất đối với lô tái định cư gia đình bà L được phê duyệt phân lô theo Quyết định 1042/QĐ-UB ngày 26/3/2008 của UBND huyện Đ. Việc giao lô đất tái định cư vi phạm Điều 37 Luật đất đai 2003 về thẩm quyền giao đất.

+ Ý kiến của công ty TNHH K3 (sau đây gọi tắt là công ty): Hộ gia đình ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị L3, trú tại Xóm A, thị trấn H, Đ (nay là TDP L) là hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án N phải di chuyển chỗ ở. Ngày 20/01/2008, hộ gia đình bà Ngô Thị L, chồng là ông Trần Văn H làm đơn đăng ký vào khu tái định cư N, lô đất đăng ký số 223, diện tích 125m², đơn giá 125.000.000đ.

Ngày 26/3/2008, UBND huyện Đ ban hành quyết định số 1042/QĐ-UB về việc phê duyệt kết quả phân lô đợt VI, khu tái định cư N thuộc dự án khai thác chế biến khoáng sản N. Tại Điều 1 quyết định này thể hiện: Phê duyệt kết quả phân lô đất đợt VI cho 14 hộ dân tại khu tái định cư N thuộc dự án khai thác chế biến khoáng sản N, huyện Đ và có tên hộ gia đình ông Trần Văn H xóm A H, được giao lô đất 223, diện tích 125m², đơn giá 125.000.000đ theo đơn gia đình đã đăng ký.

Ngày 23/4/2008, công ty cùng UBND xã H và hộ gia đình ông bà H, L cùng thống nhất tạm ứng tiền bồi thường hỗ trợ sau khi dời nhà, đất tái định cư (có biên bản tạm ứng bản gốc kèm theo), tại biên bản này thể hiện số tiền tạm ứng mà hộ gia đình ông bà H, L đã nhận là 456.085.608đ. Biên bản này cũng thể hiện giá trị lô đất số 223 phải đóng theo QĐ 1042 là 125.000.000đ (có chữ ký của ông Trần Văn H và bà Ngô Thị L, tại thời điểm này phương án bồi thường chưa được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 24/5/2019, tại ngân hàng Techcombank huyện Đ, đại diện UBND thị trấn H, TT phát triển quỹ đất, TDP L, công ty TNHH K3 tổ chức chi trả toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho hộ gia đình ông Trần Văn H và bà Ngô Thị L theo quyết định phê duyệt phương án bồi thường với tổng số tiền là 1.421.796.039 đồng.

Cùng ngày gia đình cũng ký cam kết không thắc mắc khiếu nại gì và bàn giao toàn bộ diện tích đất ảnh hưởng của gia đình cùng tài sản trên đất cho TT phát triển quỹ đất huyện Đ và không cản trở khó khăn cho công ty K3 thi công.

Đến nay bà O khởi kiện Công ty có ý kiến như sau: Người khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn tức là người khởi kiện không đòi lại thửa đất 223 mà chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của giấy mua bán đất đã viết với nhau năm 2008. Do vậy công ty TNHH K3 không có ý kiến gì về việc Toà án giải quyết vụ án mà có trách nhiệm chấp hành nghiêm chỉnh bản án có hiệu lực pháp luật của Toà án. Sau khi nhận thông báo về việc bà O thay đổi yêu cầu khởi kiện thành công nhận hợp đồng và yêu cầu phản tố của bị đơn thì phía công ty không có ý kiến gì thay đổi, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của UBND huyện Đ:

Hộ gia đình bà Nguyễn Thị L3 và ông Trần Văn H, thường trú tại Xóm A, thị trấn H, Đ (nay là TDP L) có thửa đất số 216, TĐĐ số 24, diện tích 558m², loại đất ONT + CLN, nằm trong chỉ giới thu hồi đất để thực hiện dự án N, thuộc trường hợp bị thu hồi đất ở, nhà ở phải di chuyển chỗ ở. Ngày 20/01/2008, hộ gia đình bà Ngô Thị L, chồng là ông Trần Văn H làm đơn đăng ký vào khu tái định cư N, lô đất đăng ký số 223, diện tích 125m², đơn giá 125.000.000đ.

Ngày 26/3/2008, UBND huyện Đ ban hành quyết định số 1042/QĐ-UB về việc phê duyệt kết quả phân lô đợt VI, khu tái định cư N thuộc dự án khai thác chế biến khoáng sản Núi Pháo. Tại Điều 1 quyết định này thể hiện: Phê duyệt kết quả phân lô đất đợt VI cho 14 hộ dân tại khu tái định cư N thuộc dự án khai thác chế biến khoáng sản N, huyện Đ và có tên hộ gia đình ông Trần Văn H xóm A H, được giao lô đất 223, diện tích 125m², đơn giá 125.000.000đ theo đơn gia đình đã đăng ký.

Ngày 02/4/2008, UBND xã H và công ty K3 đã có biên bản bàn giao đất tại thực địa, lô đất tái định cư số 223, diện tích 125m² (chiều rộng mặt trước 5m, chiều rộng mặt sau 5m, chiều dài 25m), thuộc khu tái định cư N cho hộ gia đình ông Trần Văn H (các thành phần tham gia đã ký biên bản). Nội dung biên bản thể hiện: Kể từ ngày ký biên bản, hộ gia đình ông Trần Văn H toàn quyền quản lý, sử dụng lô đất số 223, tại khu tái định cư N.

Ngày 23/4/2008, trên cơ sở biên bản bàn giao lô đất tái định cư ngày 02/4/2008 cho gia đình ông Trần Văn H, công ty liên doanh K3 cùng UBND xã H và hộ gia đình ông bà H – Lộng cùng thống nhất tạm ứng tiền bồi thường hỗ trợ sau khi dời nhà, đất tái định cư (có biên bản tạm ứng bản gốc kèm theo), tại biên bản này thể hiện số tiền tạm ứng mà hộ gia đình ông bà H-Lộng đã nhận là 456.085.608đ. Biên bản này cũng thể hiện giá trị lô đất số 223 phải đóng theo QĐ 1042 là 125.000.000đ (có chữ ký của ông Trần Văn H và bà Ngô Thị L, tại thời điểm này phương án bồi thường chưa được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 20/5/2011, đơn vị tư vấn, công ty K3, UBND thị trấn H đã thực hiện lập biên bản kiểm đếm xác định đất đai, tài sản, hoa màu trên đất của bà Ngô Thị L và ông Trần Văn H bị ảnh hưởng dự án N. Ông Trần Văn H là chủ hộ gia đình đã ký xác nhận biên bản.

Ngày 24/12/2012, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 8398/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản-Dự án Núi Pháo (khu F), địa phận xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Ngày 06/4/2013, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1032/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản - Dự án Núi Pháo (khu F), địa phận xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Ngày 11/6/2013, UBND tỉnh T ban hành Quyết định số 1096/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng gói 3.7 khu 6 – Dự án khai thác chế biến khoáng sản Núi Pháo địa phận xã H, huyện Đ.

Ngày 08/12/2015, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 10149/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư và phương án kinh phí cải tạo lớp đất mặt dự án; Khai thác chế biến khoáng sản N - Khu F địa phận thị trấn H, huyện Đ.

Ngày 24/5/2019, hộ bà Ngô Thị L và ông Trần Văn H đã nhận đầy đủ tiền bồi thường, hỗ trợ theo các quyết định phê duyệt phương án của UBND tỉnh T và UBND huyện Đ và ký biên bản bàn giao mặt bằng cho chủ dự án. Đồng thời đã nộp đủ số tiền đất tái định cư 125.000.000đ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận thông báo về việc bà O thay đổi yêu cầu khởi kiện thành công nhận hợp đồng và yêu cầu phản tố của bị đơn thì UBND huyện Đ không có ý kiến gì thay đổi, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến bà L2 (mẹ anh K): Bố mẹ chồng có 7 người con ba gái bốn trai, các con gái đi lấy chồng, có ba anh em trai là ông Trần Văn H, ông Trần Văn V và ông Trần Tiến D đều ở cạnh nhau tại xóm L xã H huyện Đ tỉnh Thái Nguyên. Ba anh em ở gần nhau không phải là đất của bố mẹ chồng tôi để lại mà là đất của Công ty X1 là nơi chồng tôi công tác nên Công ty đã bán thanh lý cho chồng tôi. Chồng tôi đã cho ông H và ông D mỗi anh em 1 phần để ở. Khoảng năm 2008 dự án Núi pháo thu hồi đất của cả ba hộ gia đình nên hiện nay ba anh em không ở gần nhau nữa. Khi nhà nước thu hồi đất thì các hộ gia đình đều được đất tái định cư, ông H và bà L được tái định cư tại lô 223 khu tái định cư N nhưng hai ông bà có ý định đi miền N ở với con trai nên muốn bán. Vợ chồng Oanh K2 về nói với vợ chồng tôi, chúng tôi nhất trí vì lô 223 ở cạnh lô nhà Oanh K2 được tái định cư. Hai cháu và bác Hợp L4 thống nhất giá là 165.000.000đ và viết giấy tay với nhau vì đất chưa có bìa đỏ không xác nhận địa phương được. Sau khi hai cháu mua đất xong thì lảng xi máng toàn bộ lô đất làm nơi bán bia hơi, đến năm 2011 thì hai cháu O K2 xây nhà hai tầng để kinh doanh nhà nghỉ từ đó đến nay. Năm 2019 hai bác Hợp L4 giao đất cho Núi Pháo xong thì mới làm được bìa đỏ, hai vợ chồng Oanh K2 mấy lần đến bảo hai bác ký giấy tờ theo mẫu của nhà nước quy định để làm bìa đỏ thì bác H bảo cứ làm đi nhưng thấy không tiện chí nên hai cháu lại về nói với vợ chồng tôi. Khoảng tháng 10 âm lịch năm 2020 ông bà Hợp L4 mời vợ chồng tôi sang ăn cơm vì anh em vẫn hoà thuận thỉnh thoảng có thức ăn ngon vẫn mời nhau ăn cơm. Vợ chồng tôi có cháu đưa sang sau đó cháu bận thì tôi gọi vợ chồng Oanh K2 cho con sang đón tôi về vì cháu L1 con nhà O có xe ô tô. Khi cháu L1 sang thì tôi thấy cháu O cũng đi cùng sang và nói chuyện về việc sang tên lô đất 223 tôi thấy tinh thần bác H thì nhận nhưng bác L4 ý là không muốn sang tên cho hai cháu, tôi có tham gia vào nhưng buổi nói chuyện không có kết quả. Sau đó thì xảy ra tranh chấp và hai cháu phải kiện ra toà án.

Ý kiến cháu L1 (con chị O, anh K2): Bố cháu là ông Trần Hồng K, mẹ là Nguyễn Thị O, việc bố mẹ cháu mua lô đất 223 khu tái định cư N cháu biết rõ vì lúc đó cháu đã đi làm và chưa lấy chồng, đang ở cùng bố mẹ. Lô 223 nhà ông H sát nhà cháu nên bố mẹ cháu khi thấy ông H muốn bán nên đã nói với ông bà nội vì bác H là anh trai ông nội cháu. Ông bà nội cháu đồng ý nên bố mẹ cháu mang 165.000.000đ

(một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) xuống nhà đưa cho hai ông bà và hai ông bà viết giấy bán đất nhận tiền của bố mẹ cháu. Sau khi mua đất bố mẹ cháu làm sân bán bia và giải khát vì nhà cháu khi nhận đất tái định cư đã xây nhà ở luôn từ năm 2008 ở sát đó, sau này thấy kinh doanh nhà nghỉ thuận lợi nên bố mẹ cháu đã xây nhà hai tầng trên lô đất 223 từ năm 2011 đến nay. Khi bố mẹ cháu chuẩn bị làm nhà để làm được hợp đồng điện nước phải có sổ hộ khẩu của chủ đất nên mẹ cháu xuống nhà ông H nói chuyện cần thủ tục sổ hộ khẩu để đi làm hợp đồng điện nước, ông H đã phô tô có chứng thực sổ hộ khẩu của nhà ông để mẹ cháu đi làm hợp đồng điện nước cho lô 223, hiện nhà cháu vẫn giữ được bản sổ hộ khẩu đó.

Năm 2019 nhà bác H đủ điều kiện làm bìa đỏ lô đất 223 thì bố mẹ cháu xuống nói chuyện để hai bác làm thủ tục sang tên lô đất 223 cho bố mẹ cháu thì hai bác nhận lời nhưng không thấy làm, cuối năm 2020 lúc chiều tối cháu thấy mẹ cháu gọi điện thoại bảo cháu đi đón ông bà nội đi ăn cơm bên nhà ông H cháu đồng ý và bảo mẹ cháu là mẹ đi cùng với con sang bảo với ông bà Hợp L4 làm giấy tờ lô đất 223 để mẹ cấp bìa đỏ trước mặt ông bà nội cho dễ vì mọi lần trước mẹ cháu toàn một mình đi gặp ông bà Hợp L4. Khi cháu và mẹ cháu sang nhà ông bà Hợp L4, mẹ cháu có nói chuyện sang tên lô đất 223 thì cháu thấy ông H cứ kiếm cớ nói sang chuyện khác nên cháu bật điện thoại ghi lại cuộc nói chuyện của hai ông bà Hợp L4 và mẹ cháu và bà nội cháu còn ông nội cháu vì là anh ruột ông nên ông tế nhị không tham gia vào câu chuyện. Tại buổi hoà giải cháu xin bật lại đoạn ghi âm này.

Toà án yêu cầu bật lại 3 lần để các bên cùng nghe, sau khi nghe xong, chị O, bà L2, bà L4, chị L1 đều xác định có giọng mình và có giọng ông H ở trong đoạn ghi âm. Toà án yêu cầu cung cấp bản USB và bản giải trình chi tiết lời nói của từng người trong đoạn ghi âm. Chị L1 nhất trí cung cấp cho toà án. Nội dung đoạn ghi âm, phần ông H có nói: “Không phải viết giấy gì cả, cứ biết là ông bán cho cái O một trăm sáu mươi lăm triệu lô đất này ông đã ký thì ông chịu trách nhiệm chỗ này”.

Quá trình giải quyết vụ án, bà O có đơn yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của ông H; chữ ký và chữ viết Ngô Thị L trong Giấy nhượng lại đất thổ cư.

Lần thứ nhất: Quyết định trưng cầu giám định số 02/QĐTCGD-TA ngày 13/3/2021 của Tòa án huyện Đại Từ có các nội dung sau:

Mẫu vật gửi đi giám định: 01 Giấy nhượng đất thổ cư do ông Trần Văn H 69 tuổi, vợ là Ngô Thị L 60 tuổi, trú tại xóm L xã H huyện Đ viết ngày 20/4/2008, phía dưới chữ người viết đơn có chữ ký và chữ viết Trần v H9; dưới dòng chữ “vợ ký” có chữ ký và chữ viết Ngô Thị L. Ký hiệu M.

Mẫu vật so sánh:

- 01 Đơn xin đề nghị cấp lại sổ hộ khẩu do ông Trần Văn H viết ngày 18/4/2001 (bản gốc). Ký hiệu M1.

- 01 Đơn xin đề nghị cấp chứng minh thư nhân dân do ông Trần Văn H viết ngày 13/10/2011(bản gốc). Ký hiệu M2.

- 01 Bản khai nhân khẩu do ông Trần Văn H viết ngày 18/3/1986 (bản gốc). Ký hiệu M3.

- 01 Phiếu thu thập thông tin dân cư đối với ông Trần Văn H do bà Ngô Thị L khai hộ ngày 05/6/2018 có chữ ký và chữ viết Ngô Thị L (bản gốc). Ký hiệu M4.

- 01 Phiếu thu thập thông tin dân cư đối với bà Ngô Thị L khai ngày 05/6/2018 có chữ ký và chữ viết Ngô Thị L (bản gốc). Ký hiệu M5.

05 tài liệu này đều là bản viết tay, Toà án mượn từ hồ sơ hộ khẩu do Công an huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên quản lý.

- 01 bản tường trình nguồn gốc đất ngày 20/5/2011 có chữ ký và chữ viết Trần Văn H dưới phần “ người viết tường trình” (bản gốc). Ký hiệu M6.

- 01 Biên bản kiểm đếm lập ngày 20/5/2011 có chữ ký và chữ viết Trần Văn H dưới dòng chữ “chủ hộ” (bản gốc); Ký hiệu M7.

- 05 Bản kiểm kê chi tiết nhà cửa, vật kiến trúc bị ảnh hưởng lập ngày 20/5/2011 có chữ ký và chữ viết Trần Văn H dưới dòng chữ “chủ hộ” (bản gốc); Ký hiệu M8, M9, M10, M11, M12.

07 tài liệu này đều là bản viết tay, Toà án mượn từ hồ sơ Giải phóng mặt bằng của gia đình ông Trần Văn H do Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên quản lý.

- 01 biên bản Hoà giải tranh chấp đất đai 01/7/2020 của UBND thị trấn H có chữ ký và chữ viết của bà Ngô Thị L (bản gốc); Ký hiệu M13.

- 01 biên bản Toà án nhân dân huyện Đại Từ lấy lời khai của bà Ngô Thị L ngày 21/12/2020 (bản gốc); Ký hiệu M14

Yêu cầu giám định:

Giám định chữ ký và chữ viết Trần Văn H và chữ viết trên toàn bộ văn bản tại mẫu giám định ký hiệu M và các chữ ký và chữ viết Trần Văn H và chữ viết trên toàn bộ văn bản tại các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 có phải do cùng một người là ông Trần Văn H ký và viết ra hay không? Giám định chữ ký và chữ viết Trần Văn H tại các mẫu giám định ký hiệu M và các chữ ký và chữ viết Trần Văn H tại các mẫu so sánh ký hiệu M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 có phải do cùng một người là ông Trần Văn H ký và viết ra hay không?

Giám định chữ ký và chữ viết Ngô Thị L tại các mẫu giám định ký hiệu M và các chữ ký và chữ viết Ngô Thị L tại các mẫu so sánh ký hiệu từ M4, M5, M13, M14 có phải do cùng một người là bà Ngô Thị L ký và viết ra hay không?

Kết quả: Tại Kết luận giám định số 831/KL-KTHS ngày 12/5/2021, Phòng K4 Công an tỉnh T kết luận như sau:

”1. Chữ viết mang tên Trần Văn H trên mẫu cần giám định (Ký hiệu: M) so với chữ viết mang tên Trần Văn H trên mẫu so sánh (Ký hiệu: M1, M2, M3) do cùng một người viết ra.

2. Chữ ký mang tên Trần Văn H dưới mục ”Người viết đơn” trên mẫu cần giám định (Ký hiệu: M) so với chữ ký mang tên Trần Văn H trên các mẫu so sánh (Ký hiệu: M1 đến M3) do cùng một người ký ra.

Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Trần Văn H dưới mục ”Người viết đơn” trên mẫu cần giám định (ký hiệu: M) so với chữ ký mang tên Trần Văn H trên mẫu so sánh (Ký hiệu: M6 đến M12) có phải do cùng một người ký ra hay không.

Chữ viết "Trần Văn H" dưới mục "Người viết đơn" trên mẫu cần giám định (Ký hiệu: M) so với chữ viết dưới chữ ký mang tên Trần Văn H trên các mẫu so sánh (Ký hiệu: M1 đến M3, M6 đến M12) do cùng một người viết ra.

3. Chữ viết dưới chữ ký "Ngô Thị L" dưới mục "Vợ ký" trên mẫu cần giám định (Ký hiệu: M) so với chữ ký "Lộng", chữ viết "Ngô Thị L" trên các mẫu so sánh (Ký hiệu: M4, M5, M13, M14) do cùng một người viết ra.

Không tiến hành giám định chữ ký mang tên Ngô Thị L trên mẫu cần giám định (Ký hiệu: M) so với chữ ký "Lộng" trên các mẫu so sánh (Ký hiệu: M4, M5, M13, M14) do không đồng dạng".

Bà Nguyễn Thị O tiếp tục đề nghị giám định bổ sung.

Lần thứ hai: Quyết định trưng cầu giám định bổ sung số 05/QĐTCGD-TA ngày 14/7/2021 của Tòa án huyện Đại Từ có các nội dung sau:

Mẫu vật gửi đi giám định: 01 Giấy nhượng đất thổ cư do ông Trần Văn H 69 tuổi, vợ là Ngô Thị L 60 tuổi, trú tại xóm L xã H huyện Đ viết ngày 20/4/2008, phía dưới chữ người viết đơn có chữ ký và chữ viết Trần v H9; dưới dòng chữ "vợ ký" có chữ ký và chữ viết Ngô Thị L. Ký hiệu M.

Mẫu vật so sánh:

- 01 Đơn xin đề nghị cấp lại sổ hộ khẩu do ông Trần Văn H viết ngày 18/4/2001 (bản gốc). Ký hiệu M1.

- 01 Đơn xin đề nghị cấp chứng minh thư nhân dân do ông Trần Văn H viết ngày 13/10/2011 (bản gốc). Ký hiệu M2.

- 01 Bản khai nhân khẩu do ông Trần Văn H viết ngày 18/3/1986 (bản gốc). Ký hiệu M3.

03 tài liệu này đều là bản viết tay, Tòa án mượn từ hồ sơ hộ khẩu do công an huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên quản lý.

- 01 Phiếu đăng ký vào khu tái định cư N (dự án khai thác khoáng sản Núi Pháo) ngày 20/01/2008 của gia đình bà Ngô Thị L và ông Trần Văn H, dưới phần đại diện chủ hộ (bên nhận) ông H ký và ghi Trần v Hợp – ký hiệu M 13.

01 tài liệu này đều là bản ông H ký tay, Tòa án mượn từ hồ sơ giải phóng mặt bằng của gia đình ông Trần Văn H do công ty liên doanh K3 quản lý.

Yêu cầu giám định:

Giám định chữ ký và chữ viết Trần Văn H tại mẫu giám định ký hiệu M và các chữ ký và chữ viết Trần Văn H các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M13 có phải do cùng một người là ông Trần Văn H ký và viết ra hay không?

Giám định toàn bộ chữ viết trong mẫu M và toàn bộ chữ viết tại các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 có phải do cùng một người là ông Trần Văn H ký và viết ra hay không?

Kết quả: Tại Kết luận giám định số 1215/KL-KTHS ngày 04/8/2021 của Phòng K4 công an tỉnh T kết luận:

"1. Chữ viết mang tên Trần Văn H trên mẫu cần giám định (Ký hiệu: M) so với chữ viết mang tên Trần Văn H trên mẫu so sánh (Ký hiệu: M1, M2, M3) do cùng một người viết ra.

2. Chữ ký mang tên Trần Văn H trên mẫu cần giám định (Ký hiệu: M) so với chữ ký mang tên Trần Văn H trên các mẫu so sánh (Ký hiệu: M1 đến M3, M13) do cùng một người ký ra.”

Sau đó phía bà Ngô Thị L có đơn đề nghị giám định chữ ký chữ viết của ông H và bà tại V2 Bộ C.

Lần thứ ba: Quyết định trưng cầu giám định lại số 01/QĐTCGD-TA ngày 22/02/2022 của Tòa án huyện Đ có nội dung sau:

Mẫu vật gửi đi giám định: 01 Giấy nhượng đất thổ cư do ông Trần Văn H 69 tuổi có vợ là Ngô Thị L 60 tuổi, trú tại xóm L xã H huyện Đ viết ngày 20/4/2008, phía dưới chữ người viết đơn có chữ ký và chữ viết Trần v H9; dưới dòng chữ “vợ ký” có chữ ký và chữ viết Ngô Thị L. Ký hiệu M.

Mẫu vật so sánh:

- 01 Đơn xin đề nghị cấp lại sổ hộ khẩu do ông Trần Văn H viết ngày 18/4/2001 (bản gốc). Ký hiệu M1.

- 01 Đơn xin đề nghị cấp chứng minh thư nhân dân do ông Trần Văn H viết ngày 13/10/2011(bản gốc). Ký hiệu M2.

- 01 Bản khai nhân khẩu do ông Trần Văn H viết ngày 18/3/1986 (bản gốc). Ký hiệu M3.

- 01 Phiếu thu thập thông tin dân cư đối với ông Trần Văn H do bà Ngô Thị L khai hộ ngày 05/6/2018 có chữ ký và chữ viết Ngô Thị L (bản gốc). Ký hiệu M4.

- 01 Phiếu thu thập thông tin dân cư đối với bà Ngô Thị L khai ngày 05/6/2018 có chữ ký và chữ viết Ngô Thị L (bản gốc). Ký hiệu M5.

05 tài liệu này đều là bản viết tay, Toà án mượn từ hồ sơ hộ khẩu do Công an huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên quản lý.

- 01 bản tường trình nguồn gốc đất ngày 20/5/2011 có chữ ký và chữ viết Trần Văn H dưới phần “người viết tường trình” (bản gốc). Ký hiệu M6.

- 01 Biên bản kiểm đếm lập ngày 20/5/2011 có chữ ký và chữ viết Trần Văn H dưới dòng chữ “chủ hộ” (bản gốc); Ký hiệu M7.

- 05 Bản kiểm kê chi tiết nhà cửa, vật kiến trúc bị ảnh hưởng lập ngày 20/5/2011 có chữ ký và chữ viết Trần Văn H dưới dòng chữ “chủ hộ” (bản gốc); Ký hiệu M8, M9, M10, M11, M12.

07 tài liệu này đều là bản viết tay, Toà án mượn từ hồ sơ Giải phóng mặt bằng của gia đình ông Trần Văn H do trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên quản lý.

- 01 biên bản Hoà giải tranh chấp đất đai 01/7/2020 của UBND thị trấn H có chữ ký và chữ viết của bà Ngô Thị L (bản gốc); Ký hiệu M13.

- 01 biên bản Toà án nhân dân huyện Đại Từ lấy lời khai của bà Ngô Thị L ngày 21/12/2020 (bản gốc); Ký hiệu M14

02 tài liệu này Toà án lấy từ hồ sơ Toà án đang giải quyết.

- 01 Giấy đề nghị kiêm phương án vay vốn ngày 12/3/2013, dưới phần “chủ hộ” hoặc người đại diện có chữ ký và chữ viết của bà Ngô Thị L (bản gốc); Ký hiệu M15.

Tài liệu này Toà án lấy từ hồ sơ tín dụng năm 2013 của chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Đ năm 2013.

- 01 Biên bản tạm ứng tiền bồi thường hỗ trợ sau khi đổi trừ nhà, đất tái định cư ngày 23/4/2008, dưới chữ “Chồng” có chữ ký và chữ viết của ông Trần Văn H, ký hiệu M16;

- 01 Biên bản cam kết giao mặt bằng ngày 23/4/2008, dưới chữ “chủ hộ” có chữ ký và chữ viết của ông Trần Văn H, ký hiệu M17.

- 01 Phiếu đăng ký vào khu tái định cư N (Dự án khai thác khoáng sản Núi Pháo) ngày 20/01/2008 của gia đình bà Ngô Thị L và ông Trần Văn H, dưới phần đại diện chủ hộ (bên nhận) ông H ký và ghi Trần v Hợp – ký hiệu M 18.

03 tài liệu này Toà án lấy từ hồ sơ giải phóng mặt bằng của Công ty liên doanh K3

Yêu cầu giám định:

Giám định chữ ký, chữ viết trên *toàn bộ văn bản tại mẫu giám định ký hiệu M* và các chữ ký, chữ viết trên *toàn bộ văn bản tại các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3* có phải do cùng một người là ông Trần Văn H ký và viết ra hay không?

Giám định chữ ký và chữ viết “Trần Văn H” tại mẫu giám định ký hiệu M và các chữ ký, chữ viết “Trần Văn H” tại các mẫu so sánh ký hiệu M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M16, M17, M18 có phải do cùng một người là ông Trần Văn H ký và viết “Trần Văn H” hay không?

Giám định chữ ký và chữ viết “Ngô Thị L” tại mẫu giám định ký hiệu M và các chữ ký, chữ viết “Ngô Thị L” tại các mẫu so sánh ký hiệu M4, M5, M13, M14, M15 có phải do cùng một người là bà Ngô Thị L ký và viết ra hay không?

Kết quả: Tại Kết luận giám định số 86/KL-KTHS ngày 28/6/2022 của V2 Bộ C kết luận:

” 5.1. Chữ viết phần nội dung trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của Trần Văn H trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M3 do cùng một người viết ra.

5.2. Chữ ký, chữ viết đứng tên Trần V1. Hợp dưới mục ”người viết đơn” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Trần Văn H trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M13 do cùng một người ký ra, viết ra.

5.3. Chữ ký, chữ viết đứng tên Ngô Thị L dưới mục ”Vợ ký” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Ngô Thị L trên mẫu so sánh ký hiệu từ M13 đến M18 do cùng một người ký, viết ra.”

Toà án đã thẩm định và định giá tài sản tranh chấp, cụ thể như sau: Lô đất 223 nay là thửa đất 791 tờ bản đồ quy hoạch số 36 diện tích 125m², giá thực tế thời điểm thẩm định là 2.125.000.000đ, nhà trên đất là 365.400.000đ. Tổng tài sản giá trị 2.490.400.000đ (hai tỷ bốn trăm chín mươi triệu bốn trăm ngàn đồng).

Tại phiên tòa ngày 21/02/2023 Viện kiểm sát nhân dân huyện Đại Từ đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập Hợp đồng điện của lô đất 223. Chi nhánh điện lực huyện Đ đã cung cấp cho Tòa án Hồ sơ khách hàng mua điện người mua là Trần Văn H, địa chỉ: Khu tái định cư X lập ngày 07/5/2010.

Quá trình giải quyết vụ án hai bên không thống nhất được quan điểm giải quyết vụ án nên phải đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên quan điểm như đã nêu trên.

Người đại diện theo ủy quyền công bố lời khai của bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H và giữ nguyên quan điểm như đã nêu trên.

Hai người làm chứng là chị L1 và bà L2 giữ nguyên lời khai như nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị O và anh Trần Hồng K: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 223 khu tái định cư Nam Sông công lập ngày 20/4/2008 giữa ông Trần Văn H bà Ngô Thị L và chị Nguyễn Thị O anh Trần Hồng K. Bà O và ông K có quyền sử dụng thửa đất 223 khu tái định cư Nam sông C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Bà O và ông K có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 223 khu định cư Nam Sông công (nay là thửa đất 791 tờ bản đồ quy hoạch số 36) thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng viết tay mà phía nguyên đơn cung cấp vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Ngô Thị L hoàn trả cho chị Nguyễn Thị O số tiền 35.910.000đ (ba mươi lăm triệu chín trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, chị Nguyễn Thị O có đơn yêu cầu thi hành, nếu bà Ngô Thị L không tự nguyện thi hành được khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS.

4. Về án phí: Hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà O, ông K đã nộp theo biên lai số 0013623 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

Bà L phải nộp 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí DSST.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa

thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt các bên đương sự. Báo cho biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Ngày 02/01/2024 bà Ngô Thị L và ngày 03/01/2024 ông Phạm Trung K1 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên;

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2023/DSST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Thửa đất hai bên chuyển nhượng và bị đơn đều cư trú tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên nên thuộc thẩm quyền giải quyết Tòa án nhân dân huyện Đại Từ theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm c điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Người đại diện theo ủy quyền của bà L và các con (sau đây gọi là người được ủy quyền) đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét tại Giấy nhượng lại đất thổ cư do ông H viết ngày 20/4/2008, nội dung thể hiện vợ chồng ông H nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất và đề nghị cấp chính quyền làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cháu O; Tại biên bản Hòa giải tranh chấp đất đai do UBND thị trấn H lập ngày 01/7/2020 thể hiện chị O yêu cầu ông bà Hợp L4 phối hợp tạo

điều kiện để chị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất chị mua ngày 20/4/2008. Ngày 09/11/2020 chị O khởi kiện đến Tòa án huyện Đ. Như vậy về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện; Về nội dung, hình thức của giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, HĐXX áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp này. Do vậy căn cứ Điều 249 BLDS năm 2015 không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của người được ủy quyền.

- Sau khi tòa án cấp sơ thẩm xét xử, bị đơn có đơn kháng cáo trong hạn và nộp tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Khởi kiện ban đầu nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn lập ngày 20/4/2008 và bồi thường tài sản mà nguyên đơn đã xây dựng trên đất. Ngày 30/11/2022 nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn lập ngày 20/4/2008 và rút yêu cầu đòi bồi thường tài sản mà nguyên đơn đã xây dựng trên đất. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vẫn cùng đối tượng khởi kiện là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn lập ngày 20/4/2008, căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 71 BLTTDS chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn lập ngày 20/4/2008, Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc thửa đất: Vợ chồng bà Nguyễn Thị L3 và ông Trần Văn H có thửa đất số 216, TĐĐ địa chính số 24, diện tích 558m², loại đất ONT + CLN tại xóm L thị trấn H, nằm trong chỉ giới thu hồi đất để thực hiện dự án N, thuộc trường hợp bị thu hồi đất ở, nhà ở; Phải di chuyển chỗ ở.

Thửa đất này có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn H cấp ngày 31/8/1993. Sổ hộ khẩu của gia đình ông H nộp cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ khi làm hồ sơ thu hồi đất chỉ có tên ông H và bà L3. Toàn bộ quá trình thu hồi đất nhận tiền đền bù đất và tài sản trên đất và làm Phiếu đăng ký vào khu tái định cư N đều do ông H và bà L3 thực hiện. Do vậy các con của ông H và bà L3 bà Trần Thị H1, ông Trần H2, bà Trần Thị H3, bà Trần Thị H4, bà Trần Thu H5, bà Trần Thị H6 không liên quan gì đến việc thu hồi thửa đất này và việc cấp lô đất tái định cư số 223.

Ngày 20/01/2008, ông H và bà L3 làm Phiếu đăng ký vào khu tái định cư N, lô đất đăng ký số 223, diện tích 125m², đơn giá 125.000.000đ (BL175).

Tại Quyết định số 1042/QĐ-UB ngày 26/3/2008 của UBND huyện Đ về việc phê duyệt kết quả phân lô đợt VI, khu tái định cư N thuộc dự án khai tác chế

biển KS Núi Pháo thì hộ gia đình ông Trần Văn H xóm A H, được giao lô đất 223, diện tích 125m², đơn giá 125.000.000đ (BL 172 đến 174).

Ngày 02/4/2008, hộ gia đình ông Trần Văn H đã nhận lô đất 223 do UBND xã H và công ty K3 bàn giao, cụ thể: lô đất tái định cư số 223, diện tích 125m² (Chiều rộng mặt trước 5m, chiều rộng mặt sau 5m, chiều dài 25m), thuộc khu tái định cư N (BL 169 đến 171).

Ngày 20/4/2008 ông H và bà L3 đã viết giấy bán cho anh K và chị O lô đất 223 với giá tiền 165.000.000đ và nhận đủ số tiền trên.

Kết luận giám định số 86/KL-KTHS ngày 28/6/2022 của V2 Bộ C kết luận: Ông H là người trực tiếp viết toàn bộ nội dung Giấy nhượng lại đất thổ cư lập ngày 20/4/2008 và ký và viết tên xuống dưới; bà L3 đã ký và viết rõ họ tên dưới văn bản cùng ông H.

Trên thực tế chị O và anh K đã trực tiếp quản lý lô đất 223 ngay sau khi mua và xây nhà kiên cố để kinh doanh nhà nghỉ trên đất từ năm 2011 đến nay. Thời điểm chuẩn bị xây nhà, chị O khai đã đi làm hợp đồng kéo điện. Do lô đất trên vẫn tên ông H nên chị O đã nhờ ông H làm giúp Hồ sơ khách hàng mua điện và lắp công tơ. Tòa án đã thu thập tại chi nhánh điện lực huyện Đ bộ Hồ sơ khách hàng mua điện người mua là Trần Văn H, địa chỉ: Khu tái định cư X lập ngày 07/5/2010 (BL 488 đến 506).

Bản ghi âm chị L1 xuất trình tại phiên hòa giải ngày 06/12/2021 có nội dung ông H thừa nhận bán đất giá 165.000.000đ cho chị O.

Xét lời khai của nguyên đơn là chị O và anh K là hoàn toàn phù hợp với tài liệu chứng cứ thu thập được, lời khai của người làm chứng và phù hợp với thực tế sử dụng lô đất 223 của gia đình chị O. Như vậy, thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất 223 thì phía bị đơn mới được giao đất tái định cư, chưa bàn giao nhà đất bị nhà nước thu hồi nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận bị đơn bán lô đất 223 và bên mua đã chuyển đủ số tiền mua đất. Đến năm 2019 khi vợ chồng ông H bàn giao nhà đất bị thu hồi và làm các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số 223 thì đã không thực hiện đúng theo nội dung giấy viết tay ngày 20/4/2008 nên xảy ra tranh chấp.

Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn toàn bộ tiền mua thửa đất theo thỏa thuận (165.000.000 đồng); Phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Xét căn công nhận hiệu lực của giao dịch và nguyên đơn có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị L: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu Hội đồng xét xử thấy:

Về thủ tục tố tụng, yêu cầu phản tố của bị đơn được thụ lý sau khi Tòa án có Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án sau khi vụ án tạm đình chỉ.

Quá trình giải quyết vụ án bà L và ông H (khi còn sống) đều không thừa nhận việc đã bán lô đất 223 cho vợ chồng chị O.

Đơn phản tố bà L yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật bởi lẽ thời điểm ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có) thì lô đất 223 chưa xác lập quyền sở hữu cho gia đình tôi; Lô đất 223 chưa được UBND cấp có thẩm quyền bàn giao đất theo quy định của pháp luật và chưa được cấp sổ đỏ theo quy định của pháp luật; Hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Từ đó yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy: Các tài liệu do UBND huyện Đ và công ty liên doanh K3 cung cấp thể hiện nội dung sau:

- Hộ gia đình bà Nguyễn Thị L3 và ông Trần Văn H, thường trú tại Xóm A, thị trấn H, Đ (nay là TDP L) có thửa đất số 216, TĐĐ số 24, diện tích 558m², loại đất ONT + CLN, nằm trong chỉ giới thu hồi đất để thực hiện dự án N, thuộc trường hợp bị thu hồi đất ở, nhà ở phải di chuyển chỗ ở.

- Ngày 20/01/2008, hộ gia đình bà Ngô Thị L, chồng là ông Trần Văn H làm đơn đăng ký vào khu tái định cư N, lô đất đăng ký số 223, diện tích 125m², đơn giá 125.000.000đ.

- Ngày 26/3/2008, UBND huyện Đ ban hành quyết định số 1042/QĐ-UB về việc phê duyệt kết quả phân lô đợt VI, khu tái định cư N thuộc dự án khai thác chế biến KS Núi Pháo. Tại Điều 1 quyết định này thể hiện: Phê duyệt kết quả phân lô đất đợt VI cho 14 hộ dân tại khu tái định cư N thuộc dự án khai thác chế biến KS N, huyện Đ và có tên hộ gia đình ông Trần Văn H xóm A H, được giao lô đất 223, diện tích 125m², đơn giá 125.000.000đ theo đơn gia đình đã đăng ký.

- Ngày 02/4/2008, UBND xã H và công ty K3 đã có biên bản bàn giao đất tại thực địa, lô đất tái định cư số 223, diện tích 125m² (Chiều rộng mặt trước 5m, chiều rộng mặt sau 5m, chiều dài 25m), thuộc khu tái định cư N cho hộ gia đình ông Trần Văn H (các thành phần tham gia đã ký biên bản). Nội dung biên bản thể hiện: Kể từ ngày ký biên bản, hộ gia đình ông Trần Văn H toàn quyền quản lý, sử dụng lô đất số 223, tại khu tái định cư N.

- Ngày 23/4/2008, trên cơ sở biên bản bàn giao lô đất tái định cư ngày 02/4/2008 cho gia đình ông Trần Văn H, công ty liên doanh khai thác chế biến KS Núi Pháo cùng UBND xã H và hộ gia đình ông bà H, L cùng thống nhất tạm ứng tiền bồi thường hỗ trợ sau khi đối trừ nhà, đất tái định cư (có biên bản tạm ứng bản gốc kèm theo), tại biên bản này thể hiện số tiền tạm ứng mà hộ gia đình ông bà H, L đã nhận là 456.085.608đ. Biên bản này cũng thể hiện giá trị lô đất số 223 phải đóng theo QĐ 1042 là 125.000.000đ (có chữ ký của ông Trần Văn H và bà Ngô Thị L. *(Tài liệu này Tòa án đã sử dụng để giám định chữ ký của ông H (ký hiệu M 16) -V2 Bộ C đã kết luận chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn H10 dưới chữ ký là của ông H10).*

- Ngày 24/5/2019, hộ bà Ngô Thị L và ông Trần Văn H đã nhận đầy đủ tiền bồi thường, hỗ trợ theo các quyết định phê duyệt phương án của UBND tỉnh T và UBND huyện Đ và ký biên bản bàn giao mặt bằng cho chủ dự án. Đồng thời đã nộp đủ số tiền đất tái định cư 125.000.000đ.

Nội dung các tài liệu do UBND huyện Đ và công ty K3 cung cấp phù hợp với nội dung Giấy nhượng lại đất thổ cư, tại giấy này ông H viết rõ “Gia đình tôi thuộc diện giải tỏa của công ty núi pháo vi ca, tôi đã có quyết định phân lô đất số 223 ở khu tái định cư nam sông công ...”.

- Kết quả ba lần giám định chữ ký, chữ viết tại nhiều đơn vị nghiệp vụ kỹ thuật giám định từ tỉnh Thái Nguyên đến cơ quan giám định thuộc Bộ C đều cho kết quả: Chữ viết, chữ ký trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2008 đều là của ông H và bà L.

- Trên thực tế do lô đất 223 ở cạnh lô đất chị O được tái định cư (đã xây nhà dùng để ở) nên chị O mới có động cơ mua đất của ông H để lấy chỗ kinh doanh, bố mẹ chồng chị O cũng tái định cư lô đất ở đối diện với gia đình chị O. Quan hệ ông H và ông V bố chồng chị O là anh em ruột, qua lại thân tiết, việc chị O sử dụng thửa đất này từ năm 2008 để bán bia hơi và sau đó năm 2011 xây dựng nhà cao tầng để kinh doanh nhà nghỉ thì gia đình ông H buộc phải biết nhưng không có ý kiến gì. Gia đình chị O nộp cho Tòa án sổ hộ khẩu của gia đình ông H có chứng thực của UBND thị trấn H vào năm 2010 để chị O làm thủ tục sang tên đất sau này và tại phiên hòa giải ngày 06/12/2021 gia đình chị O có bản ghi âm nộp cho Tòa án, Tòa án tổ chức mở cho các bên nghe nhiều lần, qua nghe nội dung ghi âm bà L thừa nhận có giọng nói của mình và ông H trong đó, nội dung ghi âm ông H có nói: Không phải viết giấy gì cả cứ biết là ông bán cho cái O một trăm sáu mươi lăm triệu lô đất này, ông ký thì ông chịu trách nhiệm chỗ này.

Từ các phân tích trên thấy rằng ông H và bà L đã nhận lô đất 223 khu tái định cư N vào ngày 02/4/2008, tuy chưa thực hiện xong hết các nghĩa vụ với nhà nước nhưng ngày 20/4/2008 đã bán lô đất cho chị O và anh K. Việc ông H khi còn sống và bà L cùng các con không thừa nhận việc đã chuyển nhượng lô đất 223 cho chị O và anh K là nhằm trốn tránh nghĩa vụ giúp chị O và anh K hoàn thiện các thủ tục để cấp GCNQSD đất đối với lô đất 223 theo thỏa thuận tại hợp đồng lập ngày 20/4/2008.

Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền là hủy Hợp đồng chuyển nhượng viết tay mà phía nguyên đơn cung cấp tuyên hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà Trần Thị H1, ông Trần H2, bà Trần Thị H3, bà Trần Thị H4, bà Trần Thu H5, bà Trần Thị H6 đều khai: ông H và bà L cùng các con không bán đất cho chị O và anh K nên yêu cầu giám định giấy nhượng đất thổ cư do nguyên đơn xuất trình khi đi kiện, yêu cầu đưa UBND huyện Đại Từ vào tham gia tố tụng và có yêu cầu độc lập là buộc UBND huyện Đ bàn giao lô đất tái định cư đúng quy định của pháp luật và tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất 223 khu tái định cư

N cho gia đình ông H bà L và các con; Yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền (ông Phạm Trung K1): Đề nghị Toà án nhân dân huyện Đại Từ xem xét về thẩm quyền giao đất đối với lô tái định cư gia đình bà L được phê duyệt phân lô theo Quyết định 1042/QĐ-UB ngày 26/3/2008 của UBND huyện Đ. Việc giao lô đất tái định cư vi phạm Điều 37 Luật đất đai 2003 về thẩm quyền giao đất.

Toà án đã tổ chức đi giám định Giấy nhượng đất thổ cư lập ngày 20/4/2008 và kết quả giám định đã phân tích tại mục 2.2 nêu trên.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền (ông K1) thuộc phạm vi điều chỉnh vụ việc hành chính nên không giải quyết trong phạm vi vụ án này.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định định giá tài sản do chị O tạm ứng: 5.000.000đ

Chi phí định giá thực tế ở địa phương do chị O tạm ứng: 22.000.000đ

Chi phí giám định hai lần đầu do chị O tạm ứng: 8.910.000đ

Chi phí giám định lần thứ 3 do bà L tạm ứng: 9.000.000đ

Tổng chi phí tố tụng là: 44.910.000đ.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, nên bà L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và có nghĩa vụ hoàn trả cho chị O số tiền: 35.910.000đ.

[5] Về án phí:

Bà L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ và 300.000đ án phí án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được Toà án chấp nhận.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn đã nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Ngô Thị L, do là người cao tuổi.

[6] Việc thi hành án dân sự được thực hiện theo luật thi hành án dân sự.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 BLTTDS; Luật người cao tuổi năm 2009.

Căn cứ 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. Không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị L và ông Phạm Trung K1 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn, giữ nguyên bản án số 10/2023/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Ngô Thị L.

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

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị T2 – L

Lê Quý M

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND H. Đại Từ;
- Chi cục THADS H. Đại Từ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Quý My

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị O và anh Trần Hồng K: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 223 khu tái định cư Nam Sông công lập ngày 20/4/2008 giữa ông Trần Văn H bà Ngô Thị L và chị Nguyễn Thị O anh Trần Hồng K. Bà O và ông K có quyền sử dụng thửa đất 223 khu tái định cư Nam sông C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Bà O và ông K có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 223 khu định cư Nam Sông công (nay là thửa đất 791 tờ bản đồ quy hoạch số 36) thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng viết tay mà phía nguyên đơn cung cấp vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Ngô Thị L hoàn trả cho chị Nguyễn Thị O số tiền 35.910.000đ (ba mươi lăm triệu chín trăm mười ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, chị Nguyễn Thị O có đơn yêu cầu thi hành, nếu bà Ngô Thị L không tự nguyện thi hành được khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS.

4. Về án phí: Hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà O, ông K đã nộp theo biên lai số 0013623 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

Bà L phải nộp 600.000đ án phí DSST(sáu trăm nghìn đồng).

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Quyết định này 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.