

Bản án số: 276/2024/DS-PT

Ngày: 16-9-2024

V/v “Yêu cầu công nhận tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (khác) vô hiệu và tuyên huỷ GCNQSD đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hợp

Các Thẩm phán: Ông Trần Đức Kiên

Ông Phạm Tồn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Ngọc Gia Linh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Lê Văn Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 65/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về việc: “Yêu cầu công nhận tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (khác) vô hiệu và tuyên huỷ GCNQSD đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1717/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Ngô Ngọc Q, sinh năm 1949; địa chỉ: Đ, thôn L, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hữu Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: Số B H, thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Võ Vĩnh G, sinh năm 1977 và bà Dương Thị N, sinh năm 1986; địa chỉ: Đ, thôn L, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Ông G có mặt, bà N vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Võ Sỹ C**, Văn phòng luật sư **Võ Sỹ C**; địa chỉ: **Số A H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện **V**, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: **thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị**. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh **Q** - Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện **V**, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã **V**, huyện **V**, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Hồ Ngọc Q1** – Phó chủ tịch. Có mặt.

4. Ông **Trần Văn X**, bà **Nguyễn Thị H**; địa chỉ: **Đ, Nguyễn Vĩnh S, huyện V, tỉnh Quảng Trị**. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Ngô Ngọc Q**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 7 năm 2023; tại các phiên hòa giải ngày 16/8/2023, ngày 17/10/2023; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ngô Ngọc Q trình bày:

Ngày 20/8/2004, ông **Ngô Ngọc Q** và anh **Võ Vĩnh G** thỏa thuận cùng nhau góp tiền mua chung thửa đất có diện tích 1.793m², trong đó có 200m² đất ở, diện tích còn lại là đất vườn, đất đã được cấp có thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ đất vào ngày 16/4/2003 tại thửa đất số 467, tờ bản đồ địa chính số 22, tọa lạc tại **thôn L, xã V, huyện V**. Chủ sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (có 01 ngôi nhà bằng gỗ 4 vòm 3 gian, lợp ngói và ngôi nhà bếp) là của vợ chồng ông **Nguyễn Ngọc N1** và bà **Nguyễn Thị T** tại **thôn L, xã V** với số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Hai bên đã giao nhận tiền và ngôi nhà, hoa lợi trên đất theo quyền và nghĩa vụ mỗi bên. Văn bản được xác nhận của Trưởng thôn **Lê X1** và Chủ nhiệm Hợp tác xã **L1**

Tuy nhiên, đến ngày 17/6/2013, vợ chồng ông **Nguyễn Ngọc N1** và bà **Nguyễn Thị T** lại lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng với thửa đất trên diện tích cũng như toàn bộ tài sản có trên đất cho vợ chồng anh **Võ Văn G1** và chị **Dương Thị N** với số tiền chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần này có chữ ký của các bên (*Bên bán là ông N1, bà T; bên mua là anh G1 và chị N, hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã V*).

Ngày 16/7/2013, **UBND huyện V** có Quyết định số 919/QĐ-UB ngày 16/7/2013 về việc cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh **G1**, chị **N** sử dụng 1.793m², trong đó có 200m² đất ở nông thôn và 1.593m² đất vườn.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận tính hiệu lực của bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 20/8/2004 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông **Nguyễn**

Ngọc N1, bà Nguyễn Thị T, bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Ngọc Q và anh Võ Văn G1;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2013 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Nguyễn Thị T, bên nhận chuyển nhượng vợ chồng anh Võ Văn G1 và chị Dương Thị N là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy Quyết định số 919/QĐ-UB ngày 16/7/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 133046 do UBND huyện V cấp ngày 16/7/2013 cho anh Võ Vĩnh G, chị Dương Thị N, số thửa 467/1, tờ bản đồ số 22.

- Yêu cầu anh Võ Vĩnh G, chị Dương Thị N trả lại một phần hai diện tích đất cho ông Q do đã mua chung của ông N1, bà T tại thửa đất số 467/1, tờ bản đồ số 22, với diện tích 1.793 m², trong đó có 200 m² đất ở nông thôn và 1.593 m² đất vườn .

Tại bản trình bày ý kiến; tại các phiên hòa giải ngày 16/8/2023, ngày 17/10/2023 và tại phiên tòa, bị đơn anh Võ Vĩnh G, chị Dương Thị N trình bày:

Theo bản hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất lập ngày 20/8/2004 bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Nguyễn Thị T, bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Ngọc Q và ông Võ Vĩnh G thì về hình thức và nội dung của hợp đồng không thực hiện đúng quy định của pháp luật, cụ thể:

Đây chỉ là đơn xin chuyển nhượng đất vườn và nhà ở, trong đơn không có tên và chữ ký của bà Hoàng Thị L (vợ ông Ngô Ngọc Q mất năm 2020), không có chữ ký của anh Võ Vĩnh G và cũng không được UBND xã V chứng thực hoặc công chứng theo quy định của pháp luật.

“Đơn xin chuyển nhượng đất vườn và nhà ở” ghi ngày 20/8/2004 chỉ có chữ ký của ông Nguyễn Ngọc N1 và ông Ngô Ngọc Q, được Ban cán sự thôn L và Ban Q2 xác nhận ngày 30/01/2007 (sau gần 3 năm). Trong văn bản này chỉ xác định diện tích đất chuyển nhượng là 1.593 m², không thể hiện số GCNQSD đất và vị trí thửa đất (Ông Q chỉ cung cấp bản photo, không có bản gốc nên cũng không có giá trị pháp lý).

Trên thực tế, diễn biến vụ việc như sau:

Năm 2004, anh G và ông Q có mua chung của ông N1, bà T một thửa đất có diện tích 3.400 m², trên đất có nhà gỗ, giá bán là 10.000.000 đồng. Theo thỏa thuận giữa anh Võ Vĩnh G với ông Ngô Ngọc Q, đất thì chia 1/2 . Lúc đó GCNQSD đất ông N1, bà T đang thế chấp tại Ngân hàng nên không biết phần đã được cấp sổ đỏ và phần nằm ngoài sổ có vị trí ở đâu, các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng chứ không có giấy tờ như ông Q cung cấp. Theo thỏa thuận thì anh G nhận phần đất mà trên đất có dãy nhà bếp (phần đất ở vị trí nằm trong GCNQSD đất đã cấp) và đưa gia đình đến sinh sống tại đây vào cuối năm 2005. Năm 2006 ông N1 giao sổ đỏ cho anh G. Đến khoảng năm 2008 – 2009 thì gia đình anh G xây lại phần nhà bếp giáp với nhà bếp có sẵn.

Đối với ông Q thì ngay trong năm 2004, ông Q tiến hành xây dựng nhà mới tại phần đất được chia (thửa đất nằm ngoài GCNQSD đất). Theo đó ông Q tháo dỡ

toàn bộ nhà gỗ ba gian trên phần đất giao cho anh **G** và thuê thợ cưa xẻ làm khung ngoại và cửa để lắp ráp nhà mới xây dựng trên phần đất của ông **N1**.

Năm 2013, khi chính thức làm GCNQSD đất, phía anh **G** thì có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Phía ông **Q** thì ông **Q** để cho bà **L** đứng ra làm GCNQSD đất đứng tên trên sổ, anh **G** thỏa thuận hỗ trợ cho bà **L** 20 triệu để làm GCNQSD đất. Bà **L** được cấp Sổ đỏ số BP 133271, cấp ngày 09/9/2013, có diện tích 1.693 m², số thửa 815, tờ bản đồ số 22. Như vậy, cả hai bên đều được cấp GCNQSD đất trên phần đất được chia.

Cuối năm 2013, bà **L** chuyển nhượng đất này cho vợ chồng ông **Trần Văn X**, bà **Nguyễn Thị H**. Đến nay, gia đình anh **G** và vợ chồng ông **X**, bà **H** tiếp tục sử dụng ổn định, không có tranh chấp, hàng cây làm ranh giới giữa hai gia đình vẫn còn nguyên vẹn.

Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện **V**: Trong quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến gì.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh **Q** - Chi nhánh huyện **V**: Trong quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến gì.

- Ủy ban nhân dân xã **V**, huyện **V** trình bày ý kiến:

Tại phiên tòa xét xử, đại diện Ủy ban nhân dân xã **V**, huyện **V**, tỉnh **Quảng Trị** - ông **Trần Hữu T1**, công chức địa chính xã **V**, huyện **V** trình bày: Năm 2004 ông **Q** và anh **G** có mua chung nhà và đất của ông **N1**, bà **T**, diện tích 3.400 m² là có thật, hai bên đã thực hiện việc chia một người một nửa đất và chia cả ngôi nhà gỗ và nhà bếp từ năm 2004. Trên cơ sở đó, năm 2013 UBND huyện **V** đã tiến hành làm các thủ tục để cấp GCNQSD đất cho vợ chồng anh **G** và bà **Hoàng Thị L** (vợ ông **Q**).

- Ông **Trần Văn X**, bà **Nguyễn Thị H**: Không có ý kiến gì.

Ý kiến của những người làm chứng:

- Ý kiến ông **Trần Văn T2** (nguyên Trưởng thôn Lê Xá) trình bày:

Ngày 30/01/2007, ông **Ngô Ngọc Q** có đưa đến 01 biên bản bàn giao nhà nhờ ông **T2** xác nhận, ông **T2** không đọc nội dung, chỉ xác nhận sự việc và đề nghị các cơ quan chức năng xem xét. Sự việc này ông **T2** được biết ông **Q** và anh **G** có mua chung nhà và đất của ông **N1**, bà **T**, diện tích 3.400 m², hai bên đã thực hiện việc chia một người một nửa từ năm 2004, chia cả ngôi nhà gỗ và nhà bếp. Nay do giá đất tăng nên ông **Q** nảy lòng tham, quay trở lại khởi kiện anh **G** là không có căn cứ.

- Ý kiến của ông **Nguyễn Văn T3** (nguyên là Chủ nhiệm HTX thôn **L**, xã **V**): “Khi ông **Q** đưa giấy đến xin xác nhận thì không có mặt ông **N1** và ông **G**. Do tin tưởng nên đã ký xác nhận. Lúc đó không có mặt bà **T** (vợ ông **N1**), không có Giấy CNQSDĐ của bên bán. Ông **T3** và ông **T2** cho rằng Giấy xác nhận đó không có giá trị pháp lý vì không biết có phải là chữ ký của ông **N1** hay không?”.

- Ý kiến của chị **Trần Thị Đ1** (con dâu bà **Hoàng Thị L**) trình bày:

Năm 2004, gia đình ông **Ngô Ngọc Q** và anh **Võ Vĩnh G** cùng mua một mảnh đất của ông **Nguyễn Ngọc N1** khoảng 3.400m², sau đó hai bên chia đất như thực tế các bên sử dụng. Cuối năm 2013, khi bà **Hoàng Thị L** làm GCNQSD đất thì anh **Võ Vĩnh G** có hỗ trợ cho bà **L** số tiền 20.000.000 đồng để làm GCNQSD đất, chị **Đ1** là người trực tiếp chứng kiến việc này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 08/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 37, Điều 39 của BLTTDS, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; căn cứ Điều 127 Luật Đất đai 2003; Điều 122, Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; khoản 1, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án; xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Yêu cầu công nhận tính hiệu lực của bản hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 20/8/2004 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông **Nguyễn Ngọc N1**, bà **Nguyễn Thị T**, bên nhận chuyển nhượng ông **Ngô Ngọc Q** và anh **Võ Văn G1**;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2013 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông **Nguyễn Ngọc N1** và bà **Nguyễn Thị T**, bên nhận chuyển nhượng vợ chồng anh **Võ Văn G1** và chị **Dương Thị N** là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy quyết định số 919/QĐ-UB ngày 16/7/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 133046 do **UBND huyện V** cấp ngày 16/7/2013 cho anh **Võ Vĩnh G**, chị **Dương Thị N**, số thửa 467/1, tờ bản đồ số 22.

- Yêu cầu anh **Võ Vĩnh G**, chị **Dương Thị N** trả lại một phần hai diện tích đất cho ông **Q** do đã mua chung của ông **N1**, bà **T** tại thửa đất số 467/1, tờ bản đồ số 22, với diện tích 1.793 m², trong đó có 200 m² đất ở nông thôn và 1.593 m² đất vườn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 22/01/2024, ông **Ngô Ngọc Q** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm bảo đảm đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Ngô Ngọc Q** và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **Ngô Ngọc Q** trong thời hạn, đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện và cung cấp “*Đơn xin chuyển nhượng đất vườn và nhà ở*” đề ngày 20/8/2004 và cho rằng đây là một dạng của “*Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất*” nhưng nguyên đơn chỉ cung cấp được bản photo, không có tài liệu gốc (BL 08) nên không có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, để đánh giá toàn diện với các tài liệu, chứng cứ khác, cần thiết xem xét về hình thức, nội dung của văn bản này. Đơn xin chuyển nhượng đất vườn và nhà ở ngày 20/8/2004 được viết để gửi **UBND xã V**, ban địa chính **xã V**, các cấp chính quyền xem xét, giải quyết nhưng không có sự xác nhận nào của các cấp chính quyền địa phương, cũng không được công chứng, chứng thực nên đã vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*”. Do đó, Đơn xin chuyển nhượng đất vườn và nhà ở ngày 20/8/2004 không tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự, không đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại khoản 2 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

Trong đơn có nội dung “*Tôi tên là **Nguyễn Ngọc N1** ... nay gia đình chúng tôi viết đơn này trình lên các cấp chính quyền cùng các ban ngành có liên quan xem xét giúp đỡ và giải quyết cho gia đình chúng tôi với lý do như sau: Gia đình chúng tôi có bán cho hai ông **Ngô Ngọc Q** ... và anh **Võ Vĩnh G** ... một ngôi nhà gỗ 4 vại và nhà bếp 3 vại cùng khu chuồng trại chăn nuôi có diện tích là 1.593m², trong sổ đỏ vẫn là 1.593m². Sổ đỏ có số là: ... sổ đỏ cấp ngày ...*”. Phía dưới đơn có ghi đại diện bên gia đình chuyển nhượng là ông **Nguyễn Ngọc N1** và đại diện bên mua là ông **Ngô Ngọc Q**. Đơn được lập ngày 20/8/2004 nhưng được Trưởng thôn **Lê X1** và **Ban Q2** xác nhận với tư cách “người làm chứng” ngày 30/01/2007. Như vậy, trong nội dung đơn này thể hiện diện tích đất không phù hợp với thực tế, không thể hiện GCNQSD đất số mấy, cấp ngày nào, vị trí thửa đất ở đâu ...

Tại “*Giấy giao tiền mua nhà + đất ở*” lập ngày 20/8/2004 do ông **Q** cung cấp, có chữ ký của ông **Q** và ông **N1** nhưng không có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Tại “*Biên bản bàn giao*” lập ngày 15/01/2006 về việc giao tài sản là ngôi nhà lợp ngói, đất vườn diện tích 1.593m² và toàn bộ cây cối trong vườn có ghi hai bên đã bàn giao đầy đủ, có chữ ký của ông **N1** và ông **Q** nhưng đến 30/01/2007 ông **Q** mới đưa đến cho ông **T3** (HTX **Lê X1**) và ông **T2** (trưởng thôn) ký xác nhận. Do đó, hai tài liệu này cũng không có giá trị pháp lý đầy đủ, trong nội dung các biên bản thể hiện diện tích đất không phù hợp với thực tế, không thể hiện GCNQSD đất số mấy, cấp ngày nào, vị trí thửa đất ở đâu ... Hai người làm chứng ký xác nhận thì phản bác toàn bộ ý kiến trình bày của nguyên đơn, ông **T3** và ông **T2** đều cho rằng ông **Q** có sự lừa dối, không trung thực và phủ nhận sự xác nhận

của họ. Điều này thể hiện tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2023 đối với ông Nguyễn Văn T3 và ông Trần Văn T2 là người đã xác nhận vào đơn xin chuyển nhượng trên, thì hai ông có ý kiến: “Khi ông Q đưa giấy đến xin xác nhận thì không có mặt ông N1 và ông G. Do tin tưởng nên đã ký xác nhận. Lúc đó không có mặt bà T (vợ ông N1), không có Giấy CNQSDĐ của bên bán. Ông T3 và ông T2 cho rằng Giấy xác nhận đó không có giá trị pháp lý vì không biết có phải là chữ ký của ông N1 hay không?”.

Tại Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị P (là người trước đây bán đất và nhà cho ông N1, bà T), bà P có ý kiến: Năm 1982, vợ chồng bà P có làm nhà trên thửa đất có diện tích khoảng 3.400m², đến năm 1996, gia đình bà P đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất bao gồm nhà ở và công trình cho ông N1, bà T và bà P được biết ông N1 đã bán lại cho hai gia đình ông G và ông Q toàn bộ 3400 m² đất này.

Tại Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị T (vợ ông N1) thì bà T có ý kiến: “vợ chồng bà có thửa đất khoảng 3.400m², trong đó đã được UBND huyện V cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 1.793m² và khoảng 1.700m² đất khai hoang chưa được cấp Giấy CNQSDĐ. Năm 2004, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích gắn liền với nhà ở và công trình phụ khác cho ông Võ Vĩnh G và ông Ngô Ngọc Q. Bà T đã nhận trực tiếp từ ông G 5.000.000 đồng và ông Q 5.000.000 đồng có giấy tờ nhận tiền, bên bán là ông N1 ký, bên mua và trả tiền do ông G và ông Q ký. Năm 2013, vợ chồng bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông G và bà N để làm cơ sở cho ông G được cấp sổ đỏ”.

Tại Giấy xác nhận của chị Trần Thị Đ1 (con dâu ông Q), chị Đ1 có ý kiến: “Năm 2005 khi về làm dâu có ở chung với bố mẹ chồng làm năm 2004 tại ngôi nhà trên mảnh đất mà trước đây bố chồng tôi và ông G cùng mua. Cả hai người đã làm thủ tục mua bán và chia đất như hai ngôi nhà hiện tại là nhà ông G và nhà mẹ là bà L. Chị Đ1 cho rằng nếu không có đất mua của ông N1 thì năm 2004 đất đâu mà ông Q, bà L làm nhà ở đó. Năm 2014 bà L làm sổ đỏ đối với phần đất được chia do mua chung và ông G có hỗ trợ cho bà L 20.000.000 đồng để làm thủ tục giấy tờ”.

Ngày 02/7/2013, bà Hoàng Thị L có làm Đơn đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 22 với diện tích 1.693m², được UBND xã V xác nhận nguồn gốc sử dụng đất ổn định và xây dựng nhà ở từ tháng 12/2003 (nguồn gốc là do mua từ ông N1 và bà T; ông N1, bà T đã làm nhà và sử dụng đất từ trước 2004). Đến ngày 09/9/2013, bà Hoàng Thị L đã được UBND huyện V cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất đã đăng ký, kê khai.

Như vậy, căn cứ vào quá trình sử dụng đất, các lời khai của các đương sự cũng như xác nhận của người làm chứng và các tài liệu có liên quan thì việc ông Q và anh G có mua chung nhà và đất ở của ông Nguyễn Ngọc N1 tại thôn L với diện tích 3.400m² là có thật. Tuy nhiên, tại thời điểm mua thửa đất trên thì một nửa thửa đất có Giấy CNQSDĐ và phần có Giấy CNQSDĐ này do ông G sử dụng, còn diện tích chưa được cấp Giấy CNQSDĐ do ông Q cùng bà L sử dụng và đã được bên bán (ông N1, bà T) xây dựng nhà ở từ năm 2003. Đến năm 2013, bà L đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị H. Quá trình sử dụng đất từ

2013 cho đến nay của hai hộ gia đình ông X và ông G không có tranh chấp và ranh giới giữa hai gia đình là hàng rào đã được hai gia đình xác định từ khi sử dụng đất.

Do đó, việc ông Q yêu cầu công nhận tính hiệu lực của “*Đơn xin chuyển nhượng đất vườn và nhà ở*” lập ngày 20/8/2004 (mà nguyên đơn cho rằng đây là một dạng của hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất) giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N1, bà Nguyễn Thị T, bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Ngọc Q và ông Võ Vĩnh G có nội dung chuyển nhượng ngôi nhà tài sản trên diện tích đất 1.593m² là không có cơ sở.

[2.2] Ngày 17/6/2013, ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Nguyễn Thị T đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 467/1, tờ bản đồ số 22 với diện tích 1.793m² cho ông Võ Vĩnh G và bà Dương Thị N. Hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký của các bên và hợp đồng đã được UBND xã V chứng thực hợp pháp. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/06/2013 đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Ông Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất này vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 919/QĐ-UBND về việc cấp Giấy CNQSDĐ và hủy Giấy CNQSDĐ số BP 133046 do UBND huyện V cấp ngày 16/7/2013 cho ông Võ Vĩnh G, bà Dương Thị N, HĐXX thấy rằng:

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc N1, bà Nguyễn Thị T và ông Võ Vĩnh G, bà Dương Thị N đúng theo quy định của pháp luật nên ngày 16/7/2013, UBND huyện V đã ban hành Quyết định số 919/QĐ-UBND về việc cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Võ Vĩnh G và bà Dương Thị N. Việc ban hành Quyết định số 919/QĐ-UBND về việc cấp Giấy CNQSDĐ được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, do đó yêu cầu của ông Q là không có cơ sở.

[3] Do “*Đơn xin chuyển nhượng đất vườn và nhà ở*” lập ngày 20/8/2004 (nguyên đơn cho rằng đây là một dạng của “Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất”) giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N1, bà Nguyễn Thị T, bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Ngọc Q và ông Võ Văn G1 không có giá trị pháp lý và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2013 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Nguyễn Thị T, bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Võ Văn G1 và bà Dương Thị N là có hiệu lực; đồng thời theo hồ sơ vụ án thì sau khi mua chung nhà và 3.400m² đất của ông N1, bà T thì ông Q, bà L đã được chia nhà gỗ và tiến hành làm nhà trên phần đất được chia, đã làm GCNQSD đất và được ông G1 hỗ trợ 20.000.000 đồng để làm “sổ đỏ”, nên ông Q yêu cầu phân chia ½ diện tích đất đối với phần đất đã chia cho ông G1 là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm không có tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông **Ngô Ngọc Q** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS;

Áp dụng 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Ngô Ngọc Q** và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 08/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị

2. Về án phí: Nguyên đơn ông **Ngô Ngọc Q** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0000052 ngày 19/02/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

ĐÃ KÝ

Phạm Văn Hợp

