

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 02/2025/DS-PT
Ngày 15 - 01 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Phương.

Các Thẩm phán:

+ Ông Phạm Thanh Tùng.

+ Ông Nguyễn Tử Lượng.

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Huyền – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: bà Phạm Thị Thanh Mơ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2024/TLPT-DS ngày 25/10/2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2024/QĐ-PT ngày 27/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 19/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1947 và bà Trần Thị S, sinh năm 1949. Cùng địa chỉ: xóm M, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Ông Q vắng mặt, bà S có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị S: ông Phan Anh T là Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Tòa nhà S N, phường H, quận T, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

2. Bị đơn: bà Mai Thị H, sinh năm 1974 và ông Phan Văn C, sinh năm 1959. Cùng địa chỉ: xóm C, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt)

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

3.1. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1979 và chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1982. Cùng địa chỉ: xóm M, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

3.2. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1982 và anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1981. Nơi đăng ký thường trú: xóm F, xã N, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Nơi đang cư trú: xóm M, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trần Minh M, sinh năm 1949. Địa chỉ: xóm M, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4.2. Ông Nguyễn Thái B, sinh năm 1976. Địa chỉ: xóm P, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4.3. Ông Trịnh Vĩnh H1, sinh năm 1978. Địa chỉ: phố T, thị trấn P, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4.4. Chị Vũ Thủy N1, sinh năm 1995. Địa chỉ: xóm P, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4.5. Chị Phạm Thị H2, sinh năm 1981. Địa chỉ: xóm M, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4.6. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1968. Địa chỉ: xóm M, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4.7. Anh Ngô Thượng Đ2, sinh năm 1980. Địa chỉ: xóm E, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

5. Người kháng cáo: bà Trần Thị S (nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/5/2023, trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị S là nguyên đơn và anh Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị S được quyền sử dụng thửa đất có 360m² đất ở, 225m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 409, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã K; đất đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) mang tên ông Nguyễn Văn Q.

Ngày 01/02/2002 ông Q bà S tách thửa đất cho anh Nguyễn Văn Đ với diện tích 287m², trong đó có 62m² đất ở, 225m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 02/01/2018 ông Q bà S tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị T2 (chồng chị T2 là anh Dương Văn T3) diện tích 107,1m², trong đó có 92,5m² đất ở, 14,6m² đất trồng cây lâu năm. Ông Q bà S tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị L (chồng chị L là

anh Vũ Văn T4) diện tích 130,3m², trong đó có 53,4m² đất ở, 76,9m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 05/01/2018 ông Q bà S nhận tặng cho từ anh Nguyễn Văn Đ (vợ anh Đ là chị Nguyễn Thị T1) với diện tích 287m², trong đó có 62m² đất ở, 225m² đất trồng cây lâu năm.

Như vậy, diện tích đất còn lại của ông Q bà S là 347,6m², trong đó có 214,1m² đất ở, 133,5m² đất trồng cây lâu năm. Ông Q bà S cho anh Đ xây dựng 01 nhà mái bằng 3 tầng trên diện tích đất ở, có diện tích sàn mỗi tầng là 70m².

Ngày 28/12/2018 sau khi điều chỉnh các biến động, ông Q bà S nhận được GCNQSDĐ thể hiện ông bà được quyền sử dụng 133,4m² đất tại tờ bản đồ số 13, thửa đất số 239. Ông bà phát hiện phần đất ở có diện tích 214m² của ông bà đã bị chuyển nhượng cho vợ chồng bà Mai Thị H và ông Phan Văn C, bao gồm cả phần nhà mái bằng 3 tầng của anh Đ chị T1. Ông bà không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C bà H, không ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H ông C. Hiện phần nhà đất nêu trên đang do vợ chồng anh Đ1 chị N quản lý, sử dụng.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/01/2018 giữa bà Trần Thị S, ông Nguyễn Văn Q với ông Phan Văn C, bà Mai Thị H. Buộc ông C, bà H phải trả lại phần diện tích đất nêu trên cho ông Q, bà S.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, bị đơn là bà Mai Thị H và ông Phan Văn Chu trình B1:

Do có mối quan hệ quen biết với vợ chồng anh Đ, vợ chồng bà H có cho vợ chồng Đường T vay tiền. Khi số nợ mà vợ chồng Đường T vay của ông C bà H và vay của Ngân hàng nhiều, không có khả năng trả nợ thì vợ chồng Đường T5 đã tự nguyện chuyển nhượng nhà đất cho bà H, ông C để lấy tiền trả nợ Ngân hàng, lấy bìa đỏ về để hai bên làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Khi tiến hành các thủ tục chuyển nhượng đất thì vị trí đất mà vợ chồng Đường T chuyển nhượng cho vợ chồng bà H lại thể hiện trong GCNQSDĐ mang tên bà S, ông Q; không đúng vị trí thửa đất mà vợ chồng Đường T chuyển nhượng cho ông C bà H. Do vậy, các bên buộc phải làm thủ tục nhập thửa đất của vợ chồng Đường T5 vào thửa đất của ông Q bà S. Đồng thời, ông Q bà S sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C bà H theo đúng vị trí, kích thước diện tích mà hai bên đã thỏa thuận.

Ngày 02/01/2018 vợ chồng ông Q bà S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà H diện tích 214,2m² đất ở nông thôn tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 13 cùng với 01 nhà, giá chuyển nhượng ông bà không nhớ cụ thể, nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, các bên hoàn toàn khỏe mạnh, tự nguyện khi giao kết hợp đồng, không bị lừa dối. Hợp đồng chuyển nhượng được quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực tại UBND xã K theo

đúng pháp luật. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông Q bà S.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, hai bên đã tiến hành các thủ tục giao đất tại thực địa, các bên giao nhà đất và nhận mốc giới hoàn toàn vui vẻ thiện chí, đoàn kết, có cả chính quyền địa phương tham gia khi giao đất tại thực địa.

Ngày 15/01/2018 vợ chồng ông C bà H được cấp GCNQSDĐ. Ông bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Do không có nhu cầu sử dụng nhà và diện tích đất nêu trên, cuối năm 2018 ông bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất nêu trên cho anh Nguyễn Văn Đ1 và chị Nguyễn Thị N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 76 ngày 13/12/2018. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng và ký giáp ranh giao đất tại thực địa, ông Q bà S có ký giáp ranh và xác nhận mốc giới khi giao đất tại thực địa.

Ngày 20/12/2018 anh Đ1 chị N được cấp GCNQSDĐ. Ông bà còn biết, ông Q bà S còn sang dự lễ về nhà mới và mừng tiền cho anh Đ1 chị N; các bên vui vẻ, quá trình sử dụng không có mâu thuẫn tranh chấp gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q bà S là không có căn cứ, hiện nay ông bà không có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên là hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ các quy định của pháp luật. Chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng là của các bên tham gia giao dịch. Các bên đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất mình nhận chuyển nhượng của ông Q bà S. Ông bà đã chuyển nhượng cho người thứ ba là vợ chồng anh Đ1 chị N. Việc chuyển nhượng diễn ra ngay tình công khai và đúng pháp luật. Liên quan đến quyền lợi của người thứ ba ngay tình là vợ chồng anh Đ1 chị N đã được cấp GCNQSDĐ. Đồng thời sử dụng hợp pháp quyền sử dụng thửa đất nêu trên từ năm 2018 cho đến nay. Do vậy ông bà đề nghị Tòa án bác hết yêu cầu khởi kiện của ông Q bà S.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ông Quy bà Soi là bố mẹ chồng của chị. Chị thống nhất với lời khai của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về nguồn gốc đất, sự biến động về thửa đất số 409 của ông Q bà S. Ông Q bà S không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C bà H. Hiện phần nhà đất nêu trên vợ chồng anh Đ1 chị N đang trực tiếp sử dụng đất và sở hữu nhà. Chị nhất trí đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q bà S.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Đ1 và chị Nguyễn Thị N trình bày:

Vợ chồng anh chị có quen biết với vợ chồng bà H. Ngày 13/12/2018 ông C bà H có chuyển nhượng cho anh chị quyền sử dụng đất có diện tích 214,2m² đất ở nông thôn, trên đất có nhà. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 67 ngày 13/12/2018. Việc ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, công khai, ngay tình, không có tranh chấp gì về mốc giới và

quyền sử dụng đất. Ngày 20/12/2018 anh Đ1 chị N được cấp GCNQSDĐ. Sau đó anh chị nhận giao đất trên thực địa. Khi giao đất có ông Q bà S và các con của ông Q bà S cùng chỉ mốc giới, xác nhận mốc giới cho vợ chồng anh chị. Khi dọn về ở, anh Đ1 chị N còn làm khoảng 30 mâm cơm để mừng tân gia có mời ông Q bà S và các con của ông Q bà S sang dự lễ mừng nhà mới. Anh G (con trai bà S) và bà S còn mừng nhà mới cho anh Đ1 chị N bằng tiền được ghi vào sổ. Thời gian sau đó anh chị ở ổn định, các bên không có tranh chấp gì. Anh chị không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì: anh chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C bà H là tuân thủ các quy định của pháp luật. Việc sử dụng đất của vợ chồng anh chị là hợp pháp, không liên quan đến việc khởi kiện của các bên. Thửa đất số 230 cùng các tài sản gắn liền với thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh chị đã được Nhà nước công nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, những người làm chứng trình bày như sau:

- Ông Trần Minh M (nguyên Trưởng xóm M) trình bày: ban đầu là bà H, ông C có ý định mua đất của anh Đ chị T1. Khi các bên xuống UBND xã để làm thủ tục chuyển nhượng thì phát hiện vị trí đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau không đúng như vị trí đất mà bà H ông C muốn mua, mục đích của ông C bà H muốn mua phần đất có nhà để thuận tiện cho việc sử dụng. Do đó, anh Đ chị T1 đã làm thủ tục tặng cho diện tích đất của mình cho ông Q bà S. Sau đó ông Q bà S lại chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông C bà H. Hai bên ký kết với nhau có rất nhiều thành phần tham gia, bao gồm: ông Q, bà S, những người con trai và con gái của ông Q bà S, vợ chồng bà H ông C, ông H1 (địa chính), ông B (Phó Chủ tịch xã) và ông. Sau khi các bên xác định mốc giới tại thực địa, thống nhất về vị trí chuyển nhượng cùng diện tích, giá trị chuyển nhượng thì các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Cùng thời điểm đó, các bên ký cả 02 hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Hợp đồng thứ nhất là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thể hiện việc anh Đ chị T1 tặng lại quyền sử dụng nhà đất của anh Đ chị T1 cho ông Q bà S. Sau đó ông Q bà S lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C bà H. Bà S ký trước vào các hợp đồng. Ông Q tay run định cầm bút ký nhưng một trong các người con trai của ông Q đã ký hộ ông Q. Sau đó các bên tiến hành thủ tục giao đất tại thực địa. Về giá cả chuyển nhượng cho nhau bao nhiêu thì ông không biết do các bên tự thỏa thuận. Thực tế các bên đã giao nhà đất cho nhau. Ông C bà H đã sử dụng nhà đất một thời gian, do không có nhu cầu sử dụng đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị Đắc N2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà Hoa C1 và anh chị Đắc Ngát sau này ông Q bà S cũng biết, ông Q bà S ký giáp ranh khi ông C1 bà H chuyển nhượng đất cho Đắc N2.

- Ông Nguyễn Thái B (nguyên Phó Chủ tịch UBND xã K) trình bày: khi ông Q bà S làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 bà H, các bên có ra UBND xã K để thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng. Các bên tiến hành làm thủ tục cả 02 hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, bao gồm hợp đồng giữa anh Đ chị T1 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Q bà S và hợp đồng

ông Q bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 bà H. Do các bên không xác định được cụ thể ranh giới, mốc giới, diện tích đất, vị trí thửa đất cụ thể nên đồng chí địa chính đã báo cáo đại diện UBND xã và các đoàn thể nên ông đã cùng đồng chí địa chính, xóm trưởng xuống tại thực địa để kiểm tra khảo sát trước mốc giới, ranh giới đất của ông Q bà S với các hộ liền kề có tranh chấp gì không, xác định rõ vị trí đất anh Đ chị T1 tặng cho lại ông Q bà S, xác định vị trí đất ông Q bà S chuyển nhượng cho bà H ông C1. Quá trình khảo sát có mặt ông Q bà S và những người con trai, con gái, con dâu, con rể của ông Q bà S. Các bên đã xác định được mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất, sau đó tự nguyện chuyển quyền sử dụng đất cho nhau. Các bên về UBND xã tiến hành hoàn tất các thủ tục giấy tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mẫu hợp đồng do đồng chí địa chính chịu trách nhiệm. Bà S đã ký trực tiếp vào hợp đồng chuyển nhượng, ông Q tay yếu lại run nên khi định cầm bút ký thì có một trong những người con của ông Q đề nghị ký hộ cho ông Q nhưng không xác định được chính xác người ký hộ ông Q. Ông nghĩ đơn giản do ý trí của ông Q bà S là tự nguyện trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 bà H nên việc các con ông Q ký hộ cũng không ảnh hưởng gì đến bản chất của việc chuyển nhượng đất giữa hai bên. Sau đó các bên có tiên hành giao nhận đất và tài sản trên đất tại thực địa. Việc giao đất trên thực địa cũng diễn ra công khai, khách quan trước mặt mọi người. Ông là người ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng. Giá do các bên tự nguyện giao dịch với nhau nên ông không can thiệp. Ông C1 bà H sử dụng một thời gian ngắn và không có nhu cầu sử dụng thì chuyển nhượng lại cho anh Đ1 chị N2. Việc chuyển nhượng giữa các bên diễn ra ngay tình công khai và tuân thủ các quy định của pháp luật.

- Ông Trịnh Vĩnh H1 (nguyên công chức địa chính của UBND xã K) trình bày: vào tháng 01 năm 2018 việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông Q bà S với ông C1 bà H là công khai, khách quan, ngay tình. Thời điểm đó, gia đình bà S ông Q có nhu cầu thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, bao gồm: hợp đồng thứ nhất là anh Đ chị T1 ký hợp đồng tặng cho ông Q bà S quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thứ hai là ông Q bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 bà H. Mặt khác, gia đình bà S cũng mong muốn chia quyền sử dụng đất cho hai người con gái là chị T2 và chị L. Do cùng một lúc phải thực hiện nhiều nội dung liên quan đến biến động quyền sử dụng đất của ông Q bà S nên gia đình ông Q xuống UBND xã K để làm thủ tục chuyển nhượng và tặng cho đất, ông đã báo cáo lãnh đạo UBND xã, đồng thời ông là người trực tiếp xuống tại thực địa để khảo sát cũng như xác định lại ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất của ông Q bà S với các hộ liền kề, xác định vị trí các bên tặng cho và chuyển nhượng cho nhau. Khi xuống tại thực địa có gia đình ông Q bà S cùng các con trai, con gái, dâu, rể của ông Q bà S, ông C1, bà H, ông B, ông M. Sau khi thống nhất được vị trí đất và diện tích đất anh Đ chị T1 tặng cho ông bà Quy S1 cũng như vị trí và diện tích đất ông bà Quy S1 chuyển nhượng cho bà H, ông C1; các bên đã thống nhất về UBND xã để hoàn tất các thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại UBND xã K, bà S1 khỏe mạnh và nhanh nhẹn nên đã ký trước, ông Q do tay run, lại khó cầm bút nên ông Q đã để cho một trong những người con

của ông Q ký hộ ông Q. Ông nghĩ đơn giản đó là ý trí của ông Q nên việc ai ký hộ ông Q cũng không ảnh hưởng đến bản chất của sự việc, quan trọng là các bên không có tranh chấp hay bị lừa dối gì. Sau khi hoàn tất hồ sơ công chứng, chứng thực tại UBND xã K, các bên đã tiến hành đo đạc và giao đất trên thực địa cho các hộ chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng với đầy đủ thành phần tham gia. Sau đó, bà H đã nhận nhà đất sử dụng ổn định, được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Về giá trị của hợp đồng do các bên tự nguyện giao dịch với nhau nên ông không quan tâm về giá chuyển nhượng, cũng không biết các bên giao tiền cho nhau vào thời gian nào.

- Chị Vũ Thủy N1, chị Phạm Thị H2, ông Ngô Thượng Đ2, ông Nguyễn Văn D đều trình bày: khi anh Đ1 chị N2 về nhận nhà đất của ông C1 bà H có tổ chức mời bà con thôn xóm đến mừng tân gia, các ông bà được tham gia tiệc tân gia và mừng nhà cho anh chị Đắc N2. Riêng ông D giữ chức T6 xóm từ tháng 10 năm 2018 thì có biết việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C1 bà H với vợ chồng anh chị Đắc N2; đồng thời còn tham gia vào việc giao nhận nhà đất giữa các bên tại thực địa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 85, Điều 87, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị S về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13/230/CN-QSDD&TS ngày 02/01/2018 giữa vợ chồng bà S, ông Q với vợ chồng ông C1, bà H” là vô hiệu. Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 04/9/2024, bà Trần Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung bản án thiếu khách quan. Trong đơn khởi kiện, bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà H ông C1 vì lý do: bà không bán nhà đất cho vợ chồng bà H ông C1, bà bị lừa dối ký vào hợp đồng mà không biết; bà không nhận tiền bán nhà đất là 50.000.000 đồng; chồng bà không ký vào hợp đồng (có người đã ký giả mạo chữ ký của ông Q); lãnh đạo UBND xã K biết người ký giả chữ ký của chồng bà nhưng vẫn xác thực vào hợp đồng là vi phạm pháp luật... Bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: tuyên hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của S có quan điểm: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Anh Đ, chị T1 nhất trí quan điểm kháng cáo của bà S tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận kháng cáo của bà S. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 10 ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của bà S được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, phạm vi xét xử phúc thẩm.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13/230/CN-QSĐĐ&TS ngày 02/01/2018 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị S với bà Mai Thị H, ông Phan Văn C (sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13). Buộc bà H, ông C phải trả lại phần diện tích đất cho ông Q, bà S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13 là vô hiệu. Đề nghị ông C, bà H phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông Q, bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S trình bày: nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm và quan điểm hiện nay là đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13 là vô hiệu, đề nghị ông C, bà H phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông Q, bà S.

Như vậy, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã sửa đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu; cần xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13 là vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bà S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bản án sơ thẩm theo nội dung kháng cáo của bà S.

[1.3] Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người làm chứng như ông Trần Minh M, ông Nguyễn Thái B, ông Trịnh Vĩnh H1, chị Vũ Thủy N1, chị Phạm Thị H2, ông Nguyễn Văn D, anh Ngô Thượng Đ2 vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị H, ông Phan Văn C, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn Đ1 đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung của vụ án.

Tại trích lục bản đồ địa chính thể hiện: thửa đất số 409, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã K lập năm 1996, diện tích 585m² (trong đó có 360m² đất ở, 225m² đất vườn), chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Q. (Bút lục số 22).

Năm 2002, ông Q đã làm thủ tục tách thửa đất cho anh Đ (con trai) với diện tích 287m² (trong đó có 62m² đất ở và 225m² đất vườn). Sau khi tách một phần thửa đất cho anh Đ; ông Q, bà S còn 298m² đất ở, tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã K lập năm 2012 (bút lục số 149). Tại đơn đề nghị tách thửa ngày 02/01/2018 (có chữ ký bà S) thể hiện: thửa 61, diện tích 298m² đất ở tách thành 2 thửa đất, cụ thể: thửa số 230, diện tích 214,2m² đất ở và thửa số 231, diện tích 83,8m² đất ở. Lý do tách thửa đất là: *để chuyển nhượng 1 phần diện tích thửa đất.*

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13 thể hiện: ngày 02/01/2018 ông Q, bà S đã chuyển nhượng cho ông C, bà H phần diện tích 214,2m² đất ở của thửa đất số 61 nêu trên (tài sản gắn liền với đất là nhà 3 tầng), diện tích còn lại của thửa đất số 61, tờ bản đồ số 13 là 83,8m² đất ở.

Ngày 15/01/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ mang tên bà Mai Thị H và ông Phan Văn C được quyền sử dụng thửa đất số 230, tờ bản đồ số 13, diện tích 214,2m² đất ở.

Ngày 02/01/2018 anh Đ, chị T1 tặng cho ông Q, bà S quyền sử dụng diện tích 287m² đất ở (trong đó có 62m² đất ở và 225m² đất trồng cây lâu năm). Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới tại thực địa ngày 05/01/2018 thể hiện hiện trạng sử dụng đất: do hợp 2 thửa đất số 62 và thửa đất số 231 tách ra từ thửa số 61 (các bút lục số 146, 147). Đến ngày 15/01/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị S được quyền

sử dụng thửa đất số 232, tờ bản đồ số 13, diện tích 370,8m² (trong đó có 145,8m² đất ở, 225m² đất trồng cây lâu năm).

Ngày 09/11/2018 ông Q có đơn đề nghị tách thửa đất số 232, tờ bản đồ số 13 thành 3 thửa đất, cụ thể: thửa số 237, diện tích 107,1m² đất; thửa số 238, diện tích 130,3m² đất và thửa số 239, diện tích 133,4m² đất. Lý do tách thửa đất là: để tặng cho quyền sử dụng đất.

Ngày 10/11/2018 ông Q, bà S ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng con gái (chị L) với diện tích 130,3m² đất. Ngày 10/11/2018 ông Q, bà S ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng con gái (chị T2) với diện tích 107,1m² đất. Diện tích đất sau khi tách thửa cho chị T2, anh T3 và chị L, anh T4 thì diện tích đất còn lại của ông Q, bà S là 133,4m² đất.

Ngày 13/12/2018 ông C, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Đ1, chị N.

Ngày 20/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ mang tên anh Nguyễn Văn Đ1 và chị Nguyễn Thị N được quyền sử dụng thửa đất số 230, tờ bản đồ số 13, diện tích 214,2m² đất ở.

Ngày 28/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị T2 và ông Dương Văn T3 được quyền sử dụng thửa đất số 237, tờ bản đồ số 13, diện tích 107,1m² đất (trong đó có 92,5m² đất ở, 14,6m² đất trồng cây lâu năm).

Ngày 28/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị L và ông Vũ Văn T4 được quyền sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13, diện tích 130,3m² đất (trong đó có 53,3m² đất ở, 77m² đất trồng cây lâu năm).

Ngày 28/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị S được quyền sử dụng thửa đất số 239, tờ bản đồ số 13, diện tích 133,4m² đất trồng cây lâu năm.

Nay ông Q, bà S cho rằng ông bà không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà H; đề nghị Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13 là vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[3] Về nội dung kháng cáo của bà Trần Thị S.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định, mẫu cần giám định là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13/230/CN-QSDĐ&TS ngày 02/01/2018 (ký hiệu A).

Theo Kết luận giám định số 215/Kl-KTHS ngày 15/9/2023 của V Bộ C2 kết luận: chữ ký dạng chữ viết “Trần thị Soi” dưới mục “Bên A” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Trần Thị S trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M12 do cùng một người ký, viết ra. Chữ ký dạng chữ viết

“Nguyễn Văn Q” dưới mục “Bên A” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Văn Q trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M3 đến M13 không phải do cùng một người ký, viết ra.

Như vậy, bà S đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13. Tuy ông Q không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn nhưng khi tách thửa đất còn lại có diện tích 370,8m² cho chị T2, anh T3 và chị L, anh T4 (sau thời điểm chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn), ông Q đã trực tiếp ký đơn đề nghị tách thửa đất của mình thành 03 thửa đất. Ông Q đã ký nhận ranh giới, mốc giới thửa đất của gia đình mình giáp thửa đất của bà H, thể hiện ông Q đã thừa nhận phía Tây thửa đất của gia đình ông Q giáp với thửa đất số 230 của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông Q có biết và đã chấp nhận việc chuyển nhượng nhà đất của gia đình ông Q, bà S cho ông C, bà H; ông Q, bà S không phản đối trong thời gian dài cho đến khi ông Q, bà S làm đơn đề nghị ngày 07/8/2021 là 3 năm 7 tháng 5 ngày. Mặt khác, tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa ngày 10/11/2018 có chữ ký của ông Q (bút lục số 271, có Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất) thể hiện nội dung: “tôi Nguyễn Văn Q nhận diện tích và kích thước khi đo đạc thực địa theo Biên bản này và cam kết không có ý kiến hay thắc mắc gì khác”.

Theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định: việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Đối chiếu với quy định nêu trên, tại Sổ theo dõi biến động đất đai thể hiện: căn cứ pháp lý để vào sổ biến động đất đai là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2018; nội dung trước biến động: chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Q; nội dung sau biến động: chủ sử dụng đất là bà Mai Thị H, thửa số 230, diện tích 214,2m² đất. Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, bà H và ông C đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp GCNQSDĐ, bị đơn sử dụng nhà đất, không có tranh chấp với ai.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; *đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu*. Theo đó, việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào GCNQSDĐ là không bắt buộc mà được thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

Ngày 13/12/2018 ông C, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho người thứ ba ngay tình là anh Đ1, chị N. Anh Đ1, chị N đã đăng ký và làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo đúng trình tự, thủ tục.

Ngày 20/12/2018, anh Đ1, chị N đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ số 13, diện tích 214,2m² đất ở theo đúng quy định của pháp luật.

Đối chiếu với quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về lừa dối trong giao dịch dân sự, xét thấy việc chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn diễn ra ngay tình, công khai từ ngày 02/01/2018. Sau khi ký hợp

đồng chuyển nhượng; ông Q, bà S vẫn ở trên diện tích đất còn lại, gần với nhà đất đã chuyển nhượng cho bà H, ông C. Bà S kháng cáo cho rằng ông Q, bà S bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông C, bà H nhưng bà S không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, toàn bộ sự việc diễn ra ngay tình, công khai, phù hợp với lời khai của người làm chứng.

Ông Q không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13 nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q đã biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13 đã được ký kết mà không phản đối, được coi là ông Q chấp thuận đối với nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13. Do đó, không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13 bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13 đã phát sinh hiệu lực pháp luật; từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại đơn đề nghị tách thửa ngày 02/01/2018 (có chữ ký bà S) thể hiện ý chí ban đầu của bà S về lý do tách thửa đất là “*để chuyển nhượng 1 phần diện tích thửa đất*”; không phải để tặng cho con. Đồng thời, tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của ông Phan Văn C đang sử dụng đất (các bút lục số 167, 168), bà S có ký xác nhận mốc giới, ranh giới sử dụng đất của mình, bà S đã thừa nhận phía Đông của thửa đất số 230 (thửa đất của bà H, ông C) giáp thửa đất của bà S. Tại phiên tòa, bà S cũng thừa nhận sự việc khi thấy vợ chồng anh Đ1 chị N đến ở, bà có nói nhà của bà không bán nhưng khi anh Đ1, chị N làm com mừng tân gia, bà S có gửi tiền mừng. Do đó, bà S kháng cáo cho rằng nguyên đơn không chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn là không có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng: anh Đ tự nguyện nộp chi phí tố tụng, không đề nghị Tòa án giải quyết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S không xuất trình thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà S. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà S và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà S thuộc trường hợp người cao tuổi, xin miễn nộp tiền án phí; thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 29 của 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị S.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị S được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.
4. 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.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/01/2025).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng KTNV-THA;
- TAND huyện Kim Sơn;
- Chi cục THADS huyện Kim Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Phượng