

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 78/2025/DS-PT
Ngày: 17/06/2025.

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất
và công nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thúy Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Hiệu; Ông Nguyễn Xuân Trường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Hải Long - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 06 năm 2025, tại Trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc “V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 17 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 04 năm 2025; Các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Đình H, sinh năm 1975. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn Ô, xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Đình H: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1959. Địa chỉ: xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Hoàng Xuân T, sinh năm 1967. Có mặt

- Bà Hà Thị N, sinh năm 1970. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương.

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

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967. Có mặt.

- Bà Hà Thị N1, sinh năm 1969. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương.

- Anh Hoàng Đình Q, sinh năm 2003.

- Anh Hoàng Đình Đ1, sinh năm 1995.

Đều có ĐKKHTT: Xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Anh Q, anh Đ1 vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1980. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Ô, xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N2: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1959. Địa chỉ: xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1 và ông T1: Ông Vũ Văn T2 và ông Nguyễn Anh T3 – Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố H. Có mặt

5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N và ông T: Bà Trần Thị T4 – Luật sư Công ty L. Đoàn luật sư thành phố H. Có mặt

6. Người làm chứng: Ông Hà Văn B, sinh năm 1957; Bà Lê Thị T5, sinh năm 1960; Ông Phạm Đức B1, sinh năm 1957. Đều trú tại: xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương. Đều vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Hoàng Xuân T, bà Hà Thị N; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, bà Hà Thị N1.

- **Bản án không bị kháng nghị.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn là ông Bùi Đình H trình bày: Năm 2006, gia đình ông H đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông T và bà N diện tích đất 169,8 m², thuộc thửa đất số 57 và 58 tờ bản đồ số 4 thôn C, xã C huyện B, tỉnh Hải Dương. Nguồn gốc đất là của vợ chồng bà Hà Thị N1 và ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng cho ông T và bà N (bà N1 là chị gái bà N). Sau khi kiểm tra đất có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông H và ông T bà N đã thỏa thuận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã C, ông H đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng là 5 triệu đồng (tuy nhiên vì đã lâu nên đến nay thì ông không còn giữ bằng chứng về thanh toán này để cung cấp cho Tòa án). Ngày 05/12/2006, ông H được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ), số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01908, thửa số 74, tờ bản đồ số 04 diện tích 116,5 m² đất ở; Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01909, thửa đất số 75, tờ bản đồ số 04, diện tích 53,3 m² đất ao. Sau khi nhận được Giấy CNQSDĐ, ông H đã đóng cọc tre đánh dấu mốc giới theo đúng vị trí ghi trong Giấy CNQSDĐ. Do gia đình chưa có nhu cầu xây dựng, nên chỉ trồng một số cây ăn quả. Đến tháng 3/2022, khi có nhu cầu sử dụng đất, do lâu ngày mốc giới bằng cọc tre đã mục nát nên ông H đã đề nghị UBND xã C đến thực địa để cắm mốc giới đất cho ông. Tuy nhiên, ông T và bà N không đồng ý cho cắm mốc giới để trả đất trong thực tế vì cho rằng không chuyển nhượng đất cho ông H. Ông đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông T, bà N vẫn không trả lại đất. Ông H khởi kiện yêu cầu ông T, bà N trả cho gia đình ông quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên.

Bị đơn là ông T và bà N trình bày: Hai thửa đất mà ông H đang đòi vợ chồng ông bà là của ông T1 và bà N1 cho ông bà mượn để ở. Ông bà chưa hề chuyển nhượng cho ai mà vẫn sử dụng liên tục đất từ trước đến nay. Yêu cầu khởi kiện của ông H là không có căn cứ nên ông bà không chấp nhận. Ông bà có yêu cầu phản tố đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Đình H. Tài sản trên đất là tài sản chung của cả gia đình, trong đó 02 con của ông bà là anh Hoàng Văn Đ2 và Hoàng Văn Q1 cũng có đóng góp. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Văn T1 và bà Hà Thị N1 trình bày: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông bà đối với phần diện tích đất ông Bùi Đình H đang khởi kiện đòi ông T phải hoàn trả và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Đình H. Lý do ông bà đưa ra là vì quyền sử dụng đất này là của ông bà, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002, ông bà chỉ cho vợ chồng ông T, bà N ở nhờ từ năm 2002, khi vợ chồng ông T từ Thái Nguyên chuyển về không có chỗ ở. Khi cho mượn thì đất đã được cải tạo từ đất ao thành đất bằng như hiện tại. Ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà N. Đất này là của ông bà, nên ông H không có quyền đòi đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Đình Đ1, anh Hoàng Đình Q (là con của ông T và bà N sống trên diện tích đất đang có tranh

chấp nhưng sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã đi làm ăn ở nước ngoài) trình bày ý kiến xin vắng mặt tại tất cả các phiên tòa.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Các thửa đất tranh chấp nằm ở thôn C, xã C, hiện tại đang do ông T và bà N sử dụng. Cạnh phần đất tranh chấp này là phần đất còn lại của ông T, bà N sau khi đã chuyển nhượng một phần đất cho ông H. Trên phần đất tranh chấp có một phần diện tích ngôi nhà cấp 4 cũ lợp ngói của vợ chồng ông T; một số cây nhỏ do ông T bà N trồng. Bà Lê Thị T5 là hàng xóm liền kề với nhà ông T, bà N đều khẳng định hiện trạng sử dụng đất giữa hai nhà không có tranh chấp, ổn định từ trước đến nay. Tường ranh giới giữa 2 gia đình là bà bà T5 xây dựng.

Tòa án tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ: Tại UBND xã C đã thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với ông H vào ngày 24/5/2006; Hợp đồng tặng cho (đồng thời có cả hợp đồng chuyển nhượng) quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà N1 với ông T và bà N đều vào năm 2006. Kèm theo là tài liệu thể hiện quá trình làm thủ tục hành chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, ông T thu thập được ở UBND xã C và Chi cục thuế C; Tòa án còn thu thập được bản phô tô Giấy biên nhận tiền bán tài sản nhà đất giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Hoàng Văn T6 năm 2002 do UBND xã C cung cấp.

Về kết quả trưng cầu giám định chữ viết chữ ký:

Kết luận giám giám định số 03/KL-KTHS ngày 04/4/2024 của V, Bộ C1: Xác định chữ ký, chữ viết ghi tên Hoàng Văn T6 trong Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất giá đất chuyển nhượng ngày 12/7/2006; Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/5/2006; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2006; Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất, giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006 với chữ ký, chữ viết của ông T6 trong các tài liệu đối chứng do ông T6 cung cấp là cùng do một người viết ra.

Chữ ký, chữ viết đứng tên Hà Thị N trong các văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2006; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2006 với chữ ký, chữ viết của bà N trong các tài liệu đối chứng do bà N cung cấp là cùng do một người viết ra.

Ngoài ra, còn một số tài liệu được giám định, xác định chữ viết, chữ ký không phải do ông T6 viết; một số tài liệu yêu cầu giám định thì không xác định được chữ viết, chữ ký trong tài liệu có phải do ông T6 viết ra hay không.

Chữ viết, chữ ký đứng tên ông T1, bà N1 trong tài liệu giám định, được xác định không phải là chữ ký của ông T1, bà N1.

Kết quả giám định lại: Kết luận giám định số 251/KL-GĐKTHS ngày 28/8/2024 của Phòng Giám định kỹ thuật Hình sự Bộ Q2 xác định: Các chữ viết, chữ ký đứng tên ông T6 và bà N trong các tài liệu Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất, giá đất chuyển nhượng ngày 12/7/2006; Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/5/2006; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2006 thì đều không phải do ông T6, bà N viết ra.

Lời khai của những người làm chứng:

Ông Phạm Đức B1 là cán bộ địa chính đã nghỉ hưu khẳng định: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T6 - bà N với ông H là hoàn toàn có thật. Chính ông B1 là người tiến hành việc lập các hợp đồng chuyển nhượng, các thủ tục chuyển nhượng, thủ tục tính thuế, các văn bản đề nghị của ông H, của ông T6 và bà N để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông khẳng định ông T6 và bà N đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các văn bản khác. Ông T6, bà N ký vào hợp đồng chuyển nhượng tại trụ sở UBND xã C. Ông có lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N1 với ông T6, bà N vào năm 2006, nhưng không chứng kiến việc ông T1, bà N1 ký. Mục đích của việc lập hợp đồng tặng cho là để giảm, miễn thuế. Trong quá trình làm hợp đồng, bà N1 cầm Giấy CNQSDĐ của mình ra xã để nộp, hoàn toàn nhất trí làm các thủ tục trên, không có ý kiến gì thắc mắc hay phản đối việc lập hợp đồng như vậy. Thủ tục hành chính về đất đai thời đó đơn giản, có thể có những sai sót nhất định, nhưng bản chất việc ông T6, bà N chuyển nhượng đất cho ông H là có thật. Ông T1, bà N1 hoàn toàn nhất trí, tham gia thực hiện các thủ tục như nêu trên. Trên cơ sở đó ông H đã được cấp Giấy CNQSDĐ đối với phần đất nhận chuyển nhượng; vợ chồng ông T6 đã được cấp Giấy CNQSDĐ đối với còn lại sau khi đã chuyển nhượng cho ông H.

Bà Lê Thị T5 (là hộ liên kế của ông T6 và bà N) khai: Bà T5 không tham gia xem xét và ký vào biên bản xem xét hiện trạng đất chuyển nhượng giữa ông H và ông T6 vào năm 2006; bà xác định hiện trạng sử dụng đất như hiện tại là không có tranh chấp gì về mốc giới đất với gia đình ông T6.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị N1, ông Nguyễn Văn T1 sang ông T6 và bà N, giữa ông Hoàng Văn T6 (Hoàng Xuân T) và bà Hà Thị N với ông Bùi Đình H có hiệu lực và buộc ông T, bà N phải trả lại diện tích đất đã

chuyển nhượng cho ông H. Nếu hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu, thì yêu cầu giải quyết hậu quả là buộc phải trả lại giá trị đất cho ông theo giá thị trường.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bổ sung yêu cầu phản tố: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông H vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho ông Bùi Đình H đối với thửa số 74, 75 tờ bản đồ số 04, không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vì đất vẫn đang do bị đơn sử dụng, chưa giao cho ông H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hà Thị N1 và ông Nguyễn Văn T1 giữ nguyên yêu cầu độc lập. Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất của bà N1, ông T1 đối với toàn bộ diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận cho ông H và cho ông T; hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho ông H đồng thời bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên bố tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị N1, ông Nguyễn Văn T1 sang ông T và bà N, giữa ông T và bà N với ông Bùi Đình H vào năm 2006 vô hiệu. Vì: tất cả các hợp đồng này đều không có thật, đều không phải do ông T, bà N, ông T1, bà N1 ký; Có dấu hiệu giả mạo hồ sơ giấy tờ tài liệu. Các hợp đồng này bị vô hiệu do lừa dối và do ông T và bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng cho ông Bùi Đình H. Đề nghị Tòa án xem xét khởi tố vụ án hình sự với hành vi làm giả giấy tờ tài liệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì do ông H chưa nhận đất và do ông T1, bà N1 vẫn cho ông T, bà N ở nhờ đất, không yêu cầu chấm dứt cho mượn đất nên không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 17/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương đã quyết định:

1/ Đình chỉ xét xử phần yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn T6 và bà Hà Thị N, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 và bà Hà Thị N1 về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện B:

Cấp cho ông Bùi Đình H, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01908, cấp ngày 05/12/2006, đối với thửa số 74, tờ bản đồ số 04 xã C, diện tích 116,5 m² đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01909 đối với thửa đất số 75 tờ bản đồ số 04, xã C, diện tích 53,3 m², là đất ao;

Và Cấp cho ông Hoàng Văn T6 gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 00336 ngày 05/12/2006, đối với thửa số 58, tờ bản đồ số 04, diện tích 148,8 m², xã C, là đất ở ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối

với thửa số 57, tờ bản đồ số 04, xã C, diện tích 60,1 m², sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01907, là đất ao.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn T6 và bà Hà Thị N, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 và bà Hà Thị N1 về tuyên bố vô hiệu đối với:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Hà Thị N1 với ông Hoàng Văn T6 và bà Hà Thị N vào năm 2002 đối với thửa đất số 57 và 58, tờ bản đồ số 04, xã C.

Và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Xuân T và bà Hà Thị N với ông Bùi Đình H lập ngày 24/5/2006 đối với diện tích đất 169,8 m² bao gồm 116,5 m² đất ở tại thửa số 58 và 53,3 m² đất ao tại thửa số 57, tờ bản đồ số 04, xã C.

3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập về công nhận quyền sử dụng đất của bà N1, ông T1 đối với 02 thửa đất số 74, 75 tờ bản đồ số 04, xã C, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Đình H.

4/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đình H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2002 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Hà Thị N1 với ông Hoàng Xuân T và bà Hà Thị N đối với thửa đất số 57 và 58 tờ bản đồ số 04, xã C là có hiệu lực;

Cộng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Xuân T và bà Hà Thị N với ông Bùi Đình H lập ngày 24/5/2006 đối với diện tích đất 169,8m² bao gồm 116,5m² đất ở tại thửa số 58 và 53,3m² đất ao tại thửa số 57, tờ bản đồ số 04 xã C là có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông T, bà N phải trả lại ông Bùi Đình H và bà Nguyễn Thị N2:

- 97,2m² đất ở nông thôn thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 04, xã C (trên sơ đồ minh họa là hình khép kín tạo bởi các điểm C2.C3.A13.A12.B5.B3.B4.B1.C2)

- 55,2m² đất ao thừa hợp pháp thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 04, xã C.

- Giao cho ông T, bà N được sử dụng 15,3m² đất ở nông thôn thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 04. Trên sơ đồ minh họa là hình tạo bởi các điểm C1.C2.B1.B4.B3.B2.C1

- Buộc ông T, bà N phải cắt phần mái tôn có diện tích 5,9m² (trên sơ đồ minh họa là hình tạo bởi các điểm H1.H2.H3.H4.H1) để trả lại quyền sử dụng đất cho ông H.

- Buộc ông T, bà N phải di dời các cây cối trên phần diện tích đất phải trả cho ông H, tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ (ngày 10/5/2023) gồm 01 cây sấu, 01 cây sưa, 01 cây na, 01 cây bưởi, 01 cây vối, 01 cây mít, 01 bụi tre. Trường hợp tài sản phát sinh sau ngày thẩm định cũng phải di dời để trả đất.

Đương sự có quyền, nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

(Có sơ đồ minh họa kèm theo).

4/ Về thanh toán:

Buộc ông T, bà N phải thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất 15,3 m² đất ở là 68.850.000 đồng.

Buộc ông H phải thanh toán tiền giá trị mái tôn bị cắt cho ông T, bà N là 531.000 đồng.

Đối trừ nghĩa vụ thanh toán, thì ông T, bà N phải thanh toán số tiền 68.219.000 đồng cho ông H.

Bản án còn giải quyết về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm.

Ngày 23/9/2024: Ông T bà N, ông T1 bà N1 kháng cáo nội dung: Yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm; đề nghị cơ quan điều tra có thẩm quyền khởi tố vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Bộ luật tố tụng hình sự do có việc giả mạo tài liệu, chứng cứ. Căn cứ:

1 - Ông T, bà N có yêu cầu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà N với ông H vô hiệu; Ông T bà N, ông T1 bà N1 yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho ông H, cấp cho ông T bà N. Yêu cầu này có liên quan đến UBND xã C và UBND huyện B nhưng Tòa án không đưa họ tham gia tố tụng.

2 - Sau khi có kết luận giám định của V - Bộ C1 đối với các chữ ký trên các hợp đồng chuyển nhượng và các tài liệu kèm theo. Ông T bà N thấy không đúng nên đã đề nghị giám định lại. Đã có Kết quả giám định của Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Q2 nhưng Tòa sử dụng kết luận của Bộ C1, không sử dụng kết luận giám định của Bộ Q2 là vi phạm pháp luật và sai lầm nghiêm trọng trong đánh giá chứng cứ.

3 - Điều kiện chuyển nhượng đất là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng phải do các bên tự nguyện ký kết trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không do ông T bà N, ông T1 bà N1 ký.

Thời điểm ghi trên hợp đồng thì ông T bà N không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo, các nội dung đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra giải quyết theo thẩm quyền do có dấu hiệu của hành vi giả mạo chữ ký của các đương sự.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T bà N, ông T1 bà N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo gửi đơn kháng cáo trong thời gian luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xác định là kháng cáo hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa vắng mặt anh Q, anh Đ1, ông Đức B1, ông Văn B, bà T5 nhưng đều có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và cho ông T, bà N trên cơ sở giao dịch chuyển quyền sử dụng đất. Theo hướng dẫn tại mục 2 phần II

Công văn 64/TANDTCPC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vướng mắc về nghiệp vụ, thì không cần thiết phải hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và không đưa UBND huyện B vào tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện B và UBND xã C tham gia tố tụng và đình chỉ giải quyết nội dung này có căn cứ.

[2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N1 với ông T, bà N: Bà N1 khai có nhận 7.000.000đồng theo nội dung của “Giấy biên nhận” ngày 29/01/2022 do chính bà N1 cung cấp cho UBND xã C; ông T khai đã mua đất của ông T1, bà N1 phù hợp với nội dung “Đơn đề nghị ngăn chặn” đề ngày 31/05/2022 của ông T, bà N gửi Ủy ban nhân dân xã C; lời khai của ông Hà Văn B, ông Hà Văn P; thực tế sử dụng đất của ông T, bà N (từ năm 2002 đến nay); Văn bản giao nhận tiền bán tài sản nhà đất hoa màu giữa ông T và ông T7. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, ông T, bà N, ông T1, bà N1 thay đổi lời khai cho rằng không có việc ông T, bà N mua đất của ông T1, bà N1 nhưng không đưa ra được lý do xác đáng. Kết quả giám định xác định chữ ký tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2006 (tài liệu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006) giữa ông T1, bà N1 với ông T, bà N không phải của ông T1 và bà N1. Ông Phạm Đức B1 không chứng kiến ông T1, bà N1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2006 nhưng khẳng định ông T1, bà N1, ông T, bà N đều biết và đồng ý lập hợp đồng tặng cho với mục đích để giảm, miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất. Từ đó, có cơ sở xác định, bản chất sự việc là ông T1, bà N1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà N từ năm 2002 thể hiện bằng văn bản viết tay. Ông T1, bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2002, có đủ điều kiện chuyển nhượng đất. Hợp đồng đã được các bên thực hiện xong. Mặc dù hợp đồng không tuân thủ về hình thức nhưng căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì có đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 bà N1 với ông T bà N năm 2002 nên ông T bà N có quyền sử dụng đất từ năm 2002.

[2.3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà N với ông H:

[2.3.1]. Kết luận giám định số 03/KL-KTHS ngày 03/04/2024 của V - Bộ C1 và kết luận giám định số 251/KL-GĐKTHS ngày 28/08/2024 Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Q2 có mâu thuẫn nhưng Kết luận giám định của V - Bộ C1 phù hợp với lời khai của ông H; ông Phạm Đức B1; các tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho ông H, cho ông T bà N; quá trình nộp thuế đất của ông H. Vì vậy, Hội đồng xét xử sử dụng Kết luận giám định số

03/KL-KTHS ngày 03/04/2024 của V - Bộ C1 làm chứng cứ để giải quyết vụ án này.

[2.3.2] Ông T bà N có quyền sử dụng đất hợp pháp từ năm 2002, chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông H là chưa tuân thủ điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Tuy nhiên, ông T, bà N đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà N với ông H tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức và nội dung. Thủ tục cấp giấy CNQSDĐ cho ông H, cho ông T, bà N của UBND huyện B đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Căn cứ vào hướng dẫn tại điểm b2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực.

[3]. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định thửa đất có số thửa 74 và 75, tờ bản đồ số 04, có hiện trạng diện tích đất ở là $112,5\text{m}^2$, diện tích đất ao là $55,2\text{m}^2$. So sánh với diện tích, kích thước các cạnh của thửa đất đã được cấp giấy CNQSDĐ cho ông H thì diện tích đất ở và đất ao hiện trạng giảm 4m^2 và $1,9\text{m}^2$ là do sai số đo đạc, tính toán. Trên diện tích đất ở có $15,3\text{m}^2$ nhà ở cấp 4 của vợ chồng ông T xây dựng trước khi chuyển nhượng cho ông H nhưng các bên không có thỏa thuận về phần nhà này trong các hợp đồng chuyển nhượng. Để đảm bảo công năng sử dụng của ngôi nhà, cần giao cho ông T, bà N phần đất có diện tích $15,3\text{m}^2$ có nhà và móng nhà nêu trên, buộc ông T, bà N phải trả ông H, bà N2 bằng tiền đối với diện tích đất này bằng $15,3\text{m}^2 \times 4.500.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 68.850.000 \text{ đồng}$. Đồng thời ông T bà N phải trả cho ông H bà N2 $97,2 \text{ m}^2$ đất ở tại thửa số 74 và $55,2\text{m}^2$ đất ao thửa hợp pháp, tờ bản đồ số 04, tại Thôn C, xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương như cấp sơ thẩm nhận định là có cơ sở.

[4]. Phía trên phần đất phải trả lại cho ông H còn có $5,9\text{m}^2$ mái tôn, 01 cây sấu, 01 cây sưa, 01 cây na, 01 cây bưởi, 01 cây vối, 01 cây mít, 01 bụi tre do ông T bà N xây dựng, trồng trọt. Cần buộc ông T bà N cắt bỏ và di dời để trả mặt bằng đất và không gian phía trên đất cho ông H, bà N2. Buộc ông H phải thanh toán giá trị mái tôn bị cắt cho ông T, bà N là $5,9 \text{ m}^2 \times 90.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 531.000 \text{ đồng}$. Trường hợp tài sản phát sinh sau ngày thẩm định (10/5/2023) cũng phải di dời toàn bộ để trả đất.

[5] Từ những đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã áp dụng pháp luật, đánh giá chứng cứ đầy đủ, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T và bà N, yêu cầu độc lập của

ông T1 và bà N1, đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B, tỉnh Hải Dương cấp cho ông Bùi Bình H1, cấp cho ông Hoàng Xuân T, bà Hà Thị N là có căn cứ pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, ông T1 bà N1, ông T bà N kháng cáo nhưng không xuất trình được thêm chứng cứ mới có giá trị chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6]. Về án phí: Kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7]. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Xuân T, bà Hà Thị N; kháng cáo của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, bà Hà Thị N1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 17/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Ông Hoàng Xuân T và bà Hà Thị N, ông Nguyễn Văn T1 và bà Hà Thị N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ số tiền 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU số 0000476 và 0000477 ngày 22/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Giang. Ông T, bà N, ông T1, bà N1 đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 17/06/2025./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;

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

- Chi cục THADS huyện Bình Giang;
- TAND huyện Bình Giang.
- Cục THA tỉnh Hải Dương;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.
- Lưu Tòa.

Phạm Thúy Hằng