

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 20/2024/DS-PT
Ngày: 22 - 4 - 2024
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 TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Túc

Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thảo Vân Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16/4 và ngày 22/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Ngọc Đ – sinh năm 1982; cư trú tại tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Thu T – sinh năm 1985; địa chỉ liên hệ: Số B đường N, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 30/8/2022).

- Bị đơn: Bà Võ Thị Như P – sinh năm 1965; cư trú tại tổ dân phố T,

phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

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

- 1/ Chị Trương Thị T1 – sinh năm 1987;
- 2/ Chị Nguyễn Thị Kim L – sinh năm 1987;
- 3/ Anh Nguyễn Trọng H – sinh năm 1997;
- 4/ Anh Nguyễn Thanh P1 – sinh năm 1989;
- 5/ Chị Nguyễn Thị Kim C – sinh năm 1985;
- 6/ Chị Nguyễn Thị P2 – sinh năm 1970;
- 7/ Cụ Phạm Thị T2 – sinh năm 1940;
- 8/ Cụ Nguyễn T3 (còn gọi là Nguyễn Hữu N) – sinh năm 1932;
- 9/ Cụ Phạm Thị H1 – sinh năm 1935;

Cùng cư trú tại tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

- ***Người kháng cáo:*** Bà Võ Thị Như P là bị đơn và chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Trọng H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Bà Phan Thị Thu T, bà Võ Thị Như P và chị Nguyễn Thị Kim L có mặt tại phiên tòa. Anh Nguyễn Ngọc Đ, chị Trương Thị T1, anh Nguyễn Trọng H, anh Nguyễn Thanh P1, chị Nguyễn Thị Kim C, chị Nguyễn Thị P2, cụ Phạm Thị T2, cụ Nguyễn T3, cụ Phạm Thị H1 vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 26/10/2020; đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 07/11/2020, ngày 15/12/2020; các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị Thu T trình bày:*

Năm 2007, anh Nguyễn Ngọc Đ có nhờ chị gái là chị Nguyễn Thị P2 và mẹ là bà Phạm Thị T2 mua giúp cho anh Đ một lô đất để làm nhà ở. Theo đó, chị P2 và bà T2 đã mua cho ông Đ một lô đất tại V (tức thửa đất số 311, tờ bản đồ 27 thuộc xã P, nay là phường P – viết tắt là thửa 311) của ông Nguyễn Hữu N1 và bà Võ Thị Như P. Ngày 10/7/2007, vợ chồng bà Như P, ông N1 lập hợp đồng chuyển nhượng, kích thước phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 6m cộng thêm 1m đôi đường đi là 7m, chiều dài 20m. Khi chuyển nhượng, vợ chồng bà Như P, ông N1 ghi giấy viết tay, có sự chứng kiến của anh Nguyễn Thanh P1 là con của ông N1, bà Như P và có xác nhận của thôn trưởng; giá thực tế khi chuyển nhượng là 20.000.000 đồng nhưng trên giấy tờ chỉ ghi 10.000.000

đồng. Vài tháng sau, bà T2 tiếp tục nhận chuyển nhượng đất tại V của ông N1, bà Như P cho anh Đ; kích thước cũng 6m chiều ngang, dài hết đất. Hai bên có viết giấy tay, giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Khi anh Đ cần làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thì mẹ và chị của anh Đ cùng với bên bà Như P thống nhất làm lại giấy chuyển nhượng đất với tên người nhận chuyển nhượng là anh Đ. Thời gian làm lại giấy chuyển nhượng, anh Đ không nhớ nhưng là sau khi ông N1 chết; lúc đó, anh cùng anh Nguyễn C1 mang giấy chuyển nhượng cũ và yêu cầu bà Như P ghi lại. Giấy chuyển nhượng do nguyên đơn nộp cho Tòa án chính là giấy ghi lại việc mua bán trước đây vào năm 2007, giữa bên mua là anh Đ với bên bán là bà Như P, ông N1 và đề thời gian là ngày 10/7/2007. Khi viết lại giấy chuyển nhượng, do ông N1 đã chết nên bà Như P tự ký chữ ký của ông N1 để sau này dễ ăn nói với con cái của bà Như P. Sau khi viết giấy, năm 2015 anh Đ làm nhà cấp IV.

Phần phía Bắc của diện tích nhận chuyển nhượng, anh Đ có cho chị Thị P2 phân đất để làm nhà. Phần đất anh Đ nhận chuyển nhượng tại V (tức thửa 311) là phần đất phía Bắc thửa 311, có kích thước chiều ngang 12m, chiều dài hết đất chỉ chừa phía Tây 1,5m để làm đường đi, có giới cận: Phía Đông giáp đường đi và thửa 327; phía Tây giáp phần đường tự chừa; phía Nam giáp phần đất còn lại của bà Như P; phía Bắc giáp phần đất 1m chiều ngang đổi đường đi cho ông X (tức ông B- cha anh Đ). Tại đơn khởi kiện ban đầu, anh Đ trình bày diện tích phần đất anh nhận chuyển nhượng là khoảng 318m², tuy nhiên đến ngày 12/10/2022 sau khi kiểm tra lại hiện trạng thì diện tích bà Như P đã đổi đường là 24,8 m², nên phần diện tích bà Như P đã chuyển nhượng cho anh Đ là 292,9m².

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh Đ đã nhiều lần yêu cầu bà Như P làm thủ tục tách thửa, sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất; lúc đầu bà Như P còn đưa giấy tờ đất cho anh Đ nhưng sau đó thì không phối hợp nên không thể thực hiện được việc sang tên cho anh Đ. Nay, anh Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/7/2007 giữa anh Đ với ông N1, bà Như P là có giá trị pháp lý và buộc bị đơn bà Như P cùng những người thừa kế của ông N1 phải thực hiện các thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ.

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, anh Đ không đồng ý. Trường hợp Tòa tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì anh Đ sẽ yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng một vụ án khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Võ Thị Như P trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Hữu N1 có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn T3 đám đất tục danh “Vườn Thuận”, có giới cận: Phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn X (tức ông Nguyễn B - chồng bà Phạm Thị T2), phía Nam giáp đất ông Đinh T4, phía Đông giáp thửa đất ông Võ Q và ông Nguyễn B2 (cha của bà T5), phía Tây giáp đất của ông Trần N2 và bà Nguyễn Thị A; đám đất này hiện tại là thửa đất số 311, tờ bản đồ số 27, xã P (nay là phường P), địa chỉ “Đồng Kê V”, diện tích đo đạc thực tế của thửa đất là 958,1m².

Do hoàn cảnh khó khăn nên bà và ông N1 có bán cho chị Nguyễn Thị P2 (con gái bà Phạm Thị T2) một lô đất tại V với chiều ngang 6m, chiều dài 20m; còn 1m đôi đường là do đường đi vào đất của bà hẹp và phải đi qua đất của ông B, bà T2 nên bà đồng ý đôi 1m ngang để được đường đi vào thửa đất của bà. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng vào ngày 10/7/2007, bà là người ghi và có xác nhận của trưởng thôn, giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng. Sau khi ông N1 chết, vào năm 2012, bà T2 nói ông N1 có chuyển nhượng cho bà T2 6m ngang liền kề với phần đất đã chuyển nhượng cho chị Thị P2 và yêu cầu bà ghi lại giấy chuyển nhượng để tên người nhận chuyển nhượng là con trai bà T2 - anh Nguyễn Ngọc Đ, để anh Đ làm nhà ở. Bà là người ghi giấy chuyển nhượng và tự ký tên của ông N1. Diện tích mua bán theo như lần xem xét hiện trạng ngày 12/10/2022, thể hiện phần đất đã bán tại phía Bắc thửa 311 chiều ngang phía Tây là 12m diện tích 292,9m², 1m ngang đôi đường đi diện tích 24,8m² cho chú Hai X (tức ông B- cha của ông Đ). Bà đã cho anh Đ một thời gian để làm thủ tục sang tên nhưng anh Đ không thực hiện. Nay các con của bà không đồng ý việc chuyển nhượng. Do vậy, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng ngày 10/7/2007 vô hiệu. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà sẽ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất và nhà trên đất cho anh Đ, còn chị Thị P2 tự ý làm nhà trên đất của bà thì bà yêu cầu tháo dỡ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị T1 trình bày:*

Chị thống nhất như quan điểm của nguyên đơn. Chị yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/7/2007 giữa anh Đ với ông N1, bà Như P và buộc bị đơn là bà Như P cùng những người thừa kế của ông N1 phải thực hiện các thủ tục sang tên chuyển nhượng đất cho anh Đ. Đối với yêu cầu của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, chị không đồng ý. Trường hợp Tòa tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì chị và anh Đ sẽ yêu cầu bồi thường bằng vụ án khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2 trình bày:*

Bà và vợ chồng ông Nguyễn Hữu N1, bà Võ Thị Như P có quan hệ bà con họ hàng, bà Như P là cháu của bà. Cách đây rất lâu, bà không nhớ rõ năm nào, anh Nguyễn Ngọc Đ có đưa tiền cho bà để tìm mua đất dùm anh Đ, nên bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Như P, ông N1 một lô đất 6m ngang, dài hết đất tại V, hai bên có thỏa thuận bà Như P đổi 1m ngang đất để lấy đường đi, hai bên có lập giấy tờ và ghi tên người nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị P2 - con gái của bà. Sau đó ông N1, bà Như P tiếp tục chuyển nhượng cho bà 01 lô đất liền kề với lô thứ nhất với chiều ngang 6m, bà là người đứng tên trên giấy chuyển nhượng. Giới cận phần đất chuyển nhượng cho bà và con gái bà là: phía Bắc giáp vườn của vợ chồng bà, phía Nam giáp đất ông Đinh T4, phía Đông giáp thửa đất ông Q và ông B1 (cha của bà T5), phía Tây giáp đất của ông Trần N2 và bà Nguyễn Thị A, thửa đất này liền kề với vườn bà không có đường đi nên bà Như P xin đổi đường đi bằng 1m chiều ngang thửa 311 cho vợ chồng bà. Tiền chuyển nhượng là của anh Đ. Cả hai lần chuyển nhượng đều có ghi giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực. Khi anh Đ cần làm GCNQSDĐ, gia đình bà có yêu cầu bà Như P viết lại giấy, ghi gộp chung hai giấy chuyển nhượng và để tên của người nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Ngọc Đ. Thời điểm bà Như P viết lại giấy bà không nhớ nhưng khi đó ông N1 đã chết. Đất nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông N1, bà Như P chưa được tách thửa nhưng vì nhu cầu có chỗ ở nên anh Đ đã làm nhà. Anh Đ đã nhiều lần yêu cầu bà Như P hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng bà Như P không thực hiện. Bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Như P, ông N1 với anh Đ tại thửa 311.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị P2 trình bày:*

Năm 2007, chị có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Hữu N1, bà Võ Thị Như P giúp cho em trai - anh Nguyễn Ngọc Đ là 01 phần đất thuộc thửa 311, với 6m ngang sau khi chừa 1m đổi đường đi với giá 10.000.000 đồng. Chị đã giao cho em trai chị phần diện tích đất này và bà Như P cũng đã đổi sang tên người mua là anh Nguyễn Ngọc Đ. Năm 2018, chị có xin anh Đ một phần đất để làm nhà với diện tích 39,6m². Chị yêu cầu gia đình bà Như P thực hiện các thủ tục sang tên chuyển nhượng cho anh Đ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:*

Việc chuyển nhượng đất trước đây giữa cha, mẹ (ông Nguyễn Hữu N1, bà Võ Thị Như P) anh, chị với anh Nguyễn Ngọc Đ như thế nào anh, chị không rõ. Gia đình anh, chị đã đưa GCNQSDĐ cho anh Đ giữ 07 năm để thực hiện việc sang tên nhưng anh Đ không thực hiện. Nay, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp

đồng chuyển nhượng, anh, chị không đồng ý vì giấy chuyển nhượng ngày 10/7/2007 do nguyên đơn cung cấp chỉ có chữ ký của bà Như P, không có chữ ký của ông N1 và anh, chị em trong nhà không chứng kiến việc chuyển nhượng này. Mặt khác, Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Hữu N1, bà Võ Thị Như P, anh chị là thành viên trong hộ nên cũng có quyền định đoạt đối với thửa đất này, nên anh chị không đồng ý việc chuyển nhượng đất. Việc anh Đ làm nhà khi nào anh, chị không chứng kiến. Anh, chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của bà Võ Thị Như P, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Kim C thống nhất với lời trình bày của anh Nguyễn Trọng H.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thanh P1 trình bày:*

Anh là con của ông Nguyễn Hữu N1 và bà Võ Thị Như P. Việc bà Như P chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Ngọc Đ không có sự tham gia của các anh, chị em trong gia đình. Anh Đ giữ GCNQSDĐ từ năm 2012 để làm thủ tục nhưng anh Đ không làm. Năm 2019, anh đi xuất khẩu lao động tại Nhật Bản đến ngày 04/3/2022 mới về quê tại P. Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/4/2022, anh đồng ý việc chuyển nhượng nhưng đến ngày 10/6/2022 theo ý kiến của các anh chị em trong gia đình, anh không thống nhất việc chuyển nhượng. Do đó, anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu như ý kiến của mẹ anh là bà Như P.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn T3 trình bày:*

Cụ là cha của ông Nguyễn Hữu N1. Nguồn gốc mảnh đất tại V (hiện là thửa 311) là của vợ chồng cụ được lưu hạ từ thời của ông nội cụ là cụ cố Nguyễn Văn T6 để lại. Sau giải phóng, vợ chồng cụ có cho vợ chồng ông N1, bà Như P mảnh đất này để canh tác và trọn quyền sử dụng; ông N1 và bà Như P có đưa lại cho vợ chồng cụ 6.000.000 đồng. Ông N1 và bà Như P cắt đất để chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Ngọc Đ như thế nào vợ chồng cụ không rõ, cụ có nghe con cháu nói lại là bà Như P tự ghi giấy chuyển nhượng đất ngày 10/7/2007 và việc ghi giấy này là sau khi ông N1 chết. Cụ cho rằng sau khi ông N1 chết việc chuyển nhượng đất phải thông qua các con của ông N1 và vợ chồng cụ nên theo cụ hợp đồng này chưa có hiệu lực, cụ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cụ Phạm Thị H1 trình bày: Cụ thống nhất với ý kiến của cụ Nguyễn T3.*

** Bản án số 41/2022/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 27, xã P (nay là phường P) có diện tích 292,9m², loại đất BHK, giữa bà Võ Thị Như P, ông Nguyễn Hữu N1 với anh Nguyễn Ngọc Đ, giới cận phần đất nhận chuyển nhượng:

Phía Bắc giáp phần đất đổi đường, cách ranh phía Bắc của thửa đất số 311, tờ bản đồ số 27 là 1m.

Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 311.

Phía Đông giáp đường.

Phía Tây giáp phần đất tự chừa để làm lối đi chung.

Anh Nguyễn Ngọc Đ được quyền đăng ký quyền sử dụng đất phần đất nhận chuyển nhượng và phải thực hiện các nghĩa vụ đúng theo pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 27, xã P (nay là phường P) giữa bà Võ Thị Như P, ông Nguyễn Hữu N1 với anh Nguyễn Ngọc Đ vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 20/12/2022, bà Võ Thị Như P, chị Nguyễn Thị Kim L và anh Nguyễn Trọng H có Đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự (gồm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Kim L) tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến phiên tòa xét xử vụ án. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (vắng mặt nhiều lần tại phiên tòa).

Đơn kháng cáo của bà Võ Thị Như P, chị Nguyễn Thị Kim L và anh Nguyễn Trọng H đảm bảo về thời hạn, chủ thể và nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân

tỉnh Quảng Ngãi đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự giải quyết vụ án theo hướng: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Trọng H; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Như P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Kim L; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 06/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ; về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng khác giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 06/12/2022, Tòa án nhân dân thị xã Đ xét xử vụ án. Ngày 20/12/2022, bị đơn là bà Võ Thị Như P cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị Nguyễn Trọng H, Nguyễn Thị Kim L có đơn kháng cáo. Về thời hạn kháng cáo, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, được chấp nhận.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các cụ, anh, chị Trương Thị T1, Nguyễn Thanh P1, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thị P2, Phạm Thị T2, Nguyễn T3 (còn gọi là Nguyễn Hữu N), Phạm Thị H1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt, không có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

Đối với anh Nguyễn Trọng H là người kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Trọng H.

[3] Xét kháng cáo của bà Võ Thị Như P, chị Nguyễn Thị Kim L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng, đăng ký kê khai thửa đất số 311, tờ bản đồ số 27 tại xã P (nay là phường P), thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 311):

Tại Công văn số 301A/UBND ngày 12/10/2022 (gọi tắt là Công văn số 301A/UBND) về việc cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) phường P (bút lục 265); Công văn số 3660/UBND-TNMT ngày 29/11/2023 (gọi tắt là Công văn số 3660/UBND-TNMT) của

UBND thị xã Đ xác định như sau: Thửa 311 nguyên trước đây là thửa đất số 209, tờ bản đồ số 19, phường P có nguồn gốc đất do ông bà để lại cho cụ Nguyễn T3 (tên gọi khác là Nguyễn Hữu N) sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm khác, sau đó cụ Nguyễn T3 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu N1 (con ruột cụ Nguyễn T3) và bà Võ Thị Như P (con dâu cụ Nguyễn T3). Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông N1, bà Như P quản lý, sử dụng.

Tại “Giấy bán đất ngày 22/9/2001” (bút lục 280), biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 11/8/2022 (bút lục 126), cụ Nguyễn T3 (tên gọi khác là Nguyễn Hữu N) xác định: Nguồn gốc thửa đất tại “Vườn Thuận” (hiện nay là thửa 311) là của vợ chồng cụ được lưu hạ từ thời ông nội của cụ là cụ cố Nguyễn Văn T6 để lại. Sau đó cụ chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu N1 và bà Võ Thị Như P với số tiền 6.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/3/2021 (bút lục 56), biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 04/8/2022 (bút lục 73), bị đơn thừa nhận nguồn gốc thửa 311 là của vợ chồng bị đơn tạo lập, cụ thể là nhận chuyển nhượng từ cha mẹ chồng bị đơn là cụ Nguyễn Hữu N và cụ Phạm Thị H1 với giá 6.000.000 đồng.

Theo hồ sơ của Văn phòng Đăng ký đất đai, chi nhánh thị xã Đ cung cấp thể hiện: Ngày 10/11/2005, ông Nguyễn Hữu N1 làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) lần đầu đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 19, diện tích 905m² (viết tắt là thửa 209); tại đơn này ông N1 tự khai nguồn gốc đất giao theo Nghị định 64/CP và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận vào ngày 15/12/2005. Đến ngày 06/10/2006, hộ ông Nguyễn Hữu N1 làm đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa 209 và UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận ngày 08/11/2006 cho **hộ** ông Nguyễn Hữu N1 và bà Võ Thị Như P nay biến động thành thửa 311, diện tích 949m², loại đất trồng cây hàng năm khác.

Theo nội dung Công văn số 301A/UBND và Công văn số 3660/UBND-TNMT xác định: Thực hiện chương trình đa dạng hóa nông thôn, Nhà nước tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất trên toàn xã P theo bản đồ đa dạng hóa năm 2006. Trên cơ sở đó, người dân làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ. Tại thời điểm hộ ông Nguyễn Hữu N1 xin đăng ký kê khai ghi nguồn gốc đất “giao theo Nghị định 64/CP” là không đúng thực tế. Thửa đất này không cân đối giao theo Nghị định 64/CP (tại thời điểm thực hiện Nghị định 64/CP tại xã P chỉ cân đối đất lúa của Hợp tác xã nông nghiệp thuộc thôn L và đất làm muối của Hợp tác xã muối 1 và muối 2 S, còn các thôn cá thể còn lại không thực hiện Nghị định 64/CP bao gồm:...T (nay là Tổ dân phố T)...

Từ những chứng cứ trên có căn cứ xác định: Thửa 311 là của vợ chồng ông Nguyễn Hữu N1 và bà Võ Thị Như P tạo lập, không được Nhà nước giao đất theo Nghị định 64/CP cho hộ ông Nguyễn Hữu N1. Do đó, các con của ông N1, bà Như P gồm các anh, chị: Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thanh P1 và Nguyễn Trọng H cho rằng thửa đất này được Nhà nước giao đất theo Nghị định 64/CP là không có căn cứ.

[3.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 02/12/2022 (bút lục 392); các biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2021 (bút lục 56), ngày 17/6/2021 (bút lục 65), ngày 04/3/2022 (bút lục 71), ngày 04/8/2022 (bút lục 73); bản tự khai của bà Võ Thị Như P ngày 15/3/2021 (bút lục 64); biên bản đối chất ngày 27/10/2021 (bút lục 235-236), các bên đương sự đều thừa nhận vợ chồng ông N1, bà Như P có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị P2 (chị gái anh Nguyễn Ngọc Đ) 06 mét chiều ngang của thửa 311, sau khi trừ 01 mét chiều ngang để đổi đường đi; sau đó bà Phạm Thị T2 (mẹ anh Nguyễn Ngọc Đ) đứng ra mua giúp anh Đ thêm 06 mét chiều ngang của thửa 311 của vợ chồng ông N1, bà Như P; phần đất chuyển nhượng tại phía Bắc thửa 311 có 12m chiều ngang, chiều dài hết đất chỉ chừa phía Tây 1,5m để làm lối đi chung. Do đó, có cơ sở xác định có việc chuyển nhượng đất. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2.1] Về nội dung hợp đồng:

Mặc dù, người đứng ra nhận chuyển nhượng đất ban đầu không phải là anh Nguyễn Ngọc Đ, nhưng theo các lời khai của chị Nguyễn Thị P2, bà Phạm Thị T2 thì tiền chuyển nhượng đất đều do anh Đ đưa và việc bà T2, chị Nguyễn Thị P2 đứng ra nhận chuyển nhượng là do anh Đ nhờ, sau này anh Đ cùng bà T2, chị Nguyễn Thị P2 với bị đơn ghi lại giấy chuyển nhượng đứng tên “*người mua*” là anh Đ. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm, bị đơn thừa nhận giấy chuyển nhượng đất đề ngày 10/7/2007 là do chính bị đơn viết; chữ ký Nguyễn Hữu N1 trong giấy này là do chính bị đơn ký. Giấy chuyển nhượng này bị đơn viết năm 2012, nhưng ông Nguyễn Hữu N1 đã chết năm 2010 nên các bên thống nhất viết gộp hai lần chuyển nhượng thành một giấy và thống nhất đề ngày 10/7/2007. Sau khi ông N1 chết, bà Phạm Thị T2 có hỏi phía bị đơn đưa GCNQSDĐ thửa 311 để đi làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thì bị đơn đưa GCNQSDĐ, nhưng các bên không làm được vì lúc này ông N1 đã chết nên UBND phường P yêu cầu phải có tất cả các người con của ông N1, bà Như P đồng ý, trong khi có một người con của phía bị đơn là anh Nguyễn Thanh P1 đang đi xuất khẩu lao động ở nước ngoài; mãi đến năm 2019 thì con gái bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn trả lại GCNQSDĐ này.

Từ những chứng cứ viện dẫn trên, có căn cứ xác định: Nguyên đơn có nhờ chị gái và mẹ mình đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 311 của ông N1, bà Như P với hai lần chuyển nhượng. Tổng chiều ngang là 12 mét, sau khi trừ 01 mét để đổi đường đi cho chú Hai X (tức là cha của nguyên đơn), chiều dài tính từ bờ bên này đến hết bờ bên kia sau khi trừ 1,5 mét để làm đường đi. Tại giấy chuyển nhượng đất ngày 10/7/2007 thể hiện: “ Từ bờ chú Hai X đo cho chú 01 mét để đổi đường đi và đo tới đất tôi là 12m ngang. Chiều dài từ bờ cô T5 đến bờ cô A trừ 1,5m để làm đường đi từ bờ này sang bờ kia. Nay viết giấy này giao lại cho Nguyễn Ngọc Đ trọn quyền sử dụng lô đất ấy... ”.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2014 vợ chồng phía nguyên đơn tiến hành xây dựng nhà ở trên phần đất đã nhận chuyển nhượng. Đến năm 2018, chị Nguyễn Thị P2 (chị gái nguyên đơn) xây dựng nhà ở và có xin nguyên đơn một phần diện tích đã đổi và một phần diện tích mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng để làm nhà ở và đã được phía nguyên đơn đồng ý.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa 311 có diện tích đo đạc thực tế là 958,1m², diện tích đã chuyển nhượng là 292,9m² (sau khi đo đạc toàn bộ các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận, đo chiếu theo sơ đồ địa chính, sau khi đã trừ 01 mét chiều ngang để đổi đất và trừ 1,5 mét để làm đường đi theo giấy chuyển nhượng ngày 10/7/2007). Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2022 (bút lục 296), bị đơn bà Như P thừa nhận: Diện tích chuyển nhượng tính từ ranh đất giữa thửa 311 kéo về phía Nam thửa đất của bà. Theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ lần hai vào ngày 12/10/2022 diện tích chuyển nhượng là 317,7m² (trong đó có 24,8m² đất đổi đường đi). Nay các con bà không thống nhất việc chuyển nhượng nên bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu...

[3.2.2] Về hình thức hợp đồng:

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức (phải công chứng hoặc chứng thực) nhưng bên nhận chuyển nhượng (phía nguyên đơn) đã giao đủ tiền; các bên giao đất trên thực địa; nguyên đơn đã quản lý, sử dụng và tiến hành xây dựng nhà trên đất nhận chuyển nhượng mà phía bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn không phản đối.

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “ 2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn kháng cáo theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nhưng tại cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác, nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Võ Thị Như P, chị Nguyễn Thị Kim L và anh Nguyễn Trọng H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0004172 ngày 02/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Trọng H.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Võ Thị Như P và chị Nguyễn Thị Kim L; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 06/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ.

Áp dụng các Điều 129, 500, 501 Bộ luật dân sự 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 27, xã P (nay là phường P) có diện tích 292,9m², loại đất BHK, giữa bà Võ Thị Như P, ông Nguyễn Hữu N1 với anh Nguyễn Ngọc Đ, giới cận phần đất nhận chuyển nhượng:

Phía Bắc giáp phần đất đối đường, cách ranh phía Bắc của thửa đất số 311, tờ bản đồ số 27 là 1m.

Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 311.

Phía Đông giáp đường.

Phía Tây giáp phần đất tự chừa để làm lối đi chung.

Anh Nguyễn Ngọc Đ được quyền đăng ký quyền sử dụng đất phần đất nhận chuyển nhượng và phải thực hiện các nghĩa vụ đúng theo pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 311, tờ bản đồ số 27, xã P (nay là phường P) giữa bà Võ Thị Như P, ông Nguyễn Hữu N1 với anh Nguyễn Ngọc Đ vô hiệu.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là bà Võ Thị Như P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn*) theo Biên lai số 0002195 ngày 13/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Bà Như P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Ngọc Đ 300.000 đồng (*ba trăm nghìn*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004759 ngày 30/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Như P, chị Nguyễn Thị Kim L và anh Nguyễn Trọng H phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn*) theo Biên lai số 0004172 ngày 02/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Bà Như P, chị L và anh H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc là 12.000.000 đồng (*mười hai triệu*); chi phí định giá tài sản là 3.000.000 đồng (*ba triệu*). Tổng 15.000.000 đồng (*mười lăm triệu*). Anh Nguyễn Ngọc Đ đã chi phí xong nên bà Võ Thị Như P phải hoàn trả cho anh Nguyễn Ngọc Đ 15.000.000 đồng (*mười lăm triệu*).

Trường hợp quyết định 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thị xã Đ;
- Chi cục THADS thị xã Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Đức Dũng