

V/v: “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

*Các Thẩm phán:*

ông Nguyễn Chí Công  
ông Phạm Tồn

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

- **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Năng T; địa chỉ: thôn L, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

Địa chỉ thường trú: B.408 Chung cư H, phường E, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Đức A – Luật sư Văn phòng L1 và Cộng sự; địa chỉ: đường L, khu phố I, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

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

1. Ông Nguyễn T1, bà Hoàng Thị Hồng C1; địa chỉ: tổ D, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

2. Ông Trần Ngọc M, bà Đặng Thị Khánh A1; địa chỉ: thôn L, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

3. Ông Trần Ngọc T2, bà Đặng Thị Dạ T3; địa chỉ: 2 Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

4. Ông Trần Quang H, bà Trần Thị Á; địa chỉ: đội D, thôn L, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

5. UBND xã H; địa chỉ: xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Nguyễn Văn L - Công chức Tư pháp - Hộ tịch UBND xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

6. UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: số B H, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Lê Xuân N - Phó Trưởng phòng TN&MT huyện H.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q; địa chỉ: số B đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

***Người kháng cáo:*** nguyên đơn ông Nguyễn Năng T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 25 tháng 7 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/11/2022, ngày 21/11/2022, tại các bản tự khai, các phiên hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Năng T trình bày:*

Ông Nguyễn Năng T là con thứ 4 của bà Văn Thị C (gia đình có 5 người con), gia đình có hai thửa đất đứng tên hộ bà Văn Thị C, tại địa chỉ: đội D, L, H, H, Quảng Trị, gồm: thửa số 429, tờ bản đồ số 07, diện tích 623m<sup>2</sup> (200m<sup>2</sup> đất ONT, 423m<sup>2</sup> đất HNK) được UBND huyện H cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số: AH 621658 ngày 30/11/2006 và thửa đất số 297, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m<sup>2</sup> loại đất HNK được UBND huyện H cấp đổi giấy CNQSDĐ số: AH 700095, ngày 13/11/2006. Tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ hộ bà C có 03 thành viên là bà Văn Thị C, ông Nguyễn Năng T và ông Nguyễn T1. Đầu năm 2022, ông T trở về quê thì phát hiện hai thửa đất này bị chuyển nhượng vào ngày 28/4/2011 cho ông Trần Ngọc M; địa chỉ: H, H, Quảng Trị. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên, thì vào ngày 28/4/2010 tại UBND xã H đã lập biên bản thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ gồm: bà Văn Thị C, ông Nguyễn Năng T, ông Nguyễn T1, chị Hoàng Thị Hồng C1. Biên bản thỏa thuận được UBND xã H xác nhận. Tại thời điểm chuyển nhượng hai thửa đất trên ông T đang sinh sống, làm việc tại thành phố Hồ chí

Minh, không có mặt tại xã H, không biết và không ký vào bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến việc chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Trần Ngọc M.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Trần Ngọc M đã làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ, ngày 25/7/2011 UBND huyện H ra quyết định số 2565/QĐ-UBND thu hồi thửa đất số 429, tờ bản đồ số 07 của hộ bà Văn Thị C và cấp giấy CNQSDĐ số BD 047842 đối với thửa đất này cho ông M và ra quyết định số 2564/QĐ-UBND thu hồi thửa đất số 297, tờ bản đồ số 07 của hộ bà Văn Thị C, cấp giấy CNQSDĐ số BD 074843 đối với thửa đất này cho ông M.

Đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 07 ông M làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và ngày 15/7/2020 được Sở TN&MT tỉnh Q cấp giấy CNQSDĐ số CT 949593, thửa 1462, tờ bản đồ số 07, diện tích 595m<sup>2</sup> (200m<sup>2</sup> đất ở, 395m<sup>2</sup> đất HNK) mang tên ông Trần Ngọc M, sau đó ông M làm thủ tục tách thành 02 thửa:

+ Thửa 1480, tờ bản đồ số 07, diện tích 289m<sup>2</sup> (100m<sup>2</sup> đất ở, 189m<sup>2</sup> đất HNK) mang tên ông Trần Ngọc M, bà Đặng Thị Khánh A1, giấy CNQSDĐ số CX 912951 ngày 18/12/2020 do Sở TN&MT tỉnh Q cấp.

+ Thửa 1481, tờ bản đồ số 07, diện tích 306m<sup>2</sup> (100m<sup>2</sup> đất ở, 206m<sup>2</sup> đất HNK) ông Trần Ngọc M chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3, giấy CNQSDĐ số CX 912952 ngày 18/12/2020 do Sở TN&MT tỉnh Q cấp.

Đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m<sup>2</sup>, ông M làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và ngày 15/7/2020 được Sở TN&MT tỉnh Q cấp giấy CNQSDĐ số CT 949592, thửa 1460, tờ bản đồ số 07, diện tích 175m<sup>2</sup> (thiếu 06m<sup>2</sup> đất) mang tên ông Trần Ngọc M, sau đó ông M làm thủ tục tách thành 02 thửa:

+ Thửa 1482, diện tích 84m<sup>2</sup> đất HNK, giấy CNQSDĐ số CX 912953 do Sở TN&MT tỉnh Q cấp ngày 18/12/2020 cho ông Trần Ngọc M, bà Đặng Thị Khánh A1.

+ Thửa 1483, diện tích 91m<sup>2</sup> đất HNK chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3, giấy CNQSDĐ số CX 912954 ngày 18/12/2020 do Sở TN&MT tỉnh Q cấp.

Ông T đã nhiều lần thương lượng với bà Văn Thị C, ông Nguyễn T1 và ông Trần Ngọc M để đòi lại đất nhưng không được chấp nhận. Ngày 19/5/2022, ông T đã gửi đơn yêu cầu UBND xã H giải quyết tranh chấp, ngày 06/7/2022, UBND xã H đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Nguyễn Năng T khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết:

\* Tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2011 giữa bà Văn Thị C và ông Trần Ngọc M đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 07 được UBND xã H chứng thực ngày 28/4/2011 là vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2011 giữa bà Văn Thị C và ông Trần Ngọc M đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 07 được UBND xã H chứng thực ngày 28/4/2011 là vô hiệu.

\* Tuyên bố hủy các Hợp đồng chuyển nhượng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2020 ông Trần Ngọc M và bà Đặng Thị Khánh A1 chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3 thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 07, diện tích 306m<sup>2</sup> (100m<sup>2</sup> đất ở, 206m<sup>2</sup> đất HNK), theo giấy CNQSDĐ số CX 912952 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc M ngày 18/12/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2020 ông Trần Ngọc M và bà Đặng Thị Khánh A1 chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3 thửa số 1483, tờ bản đồ số 07, diện tích 91m<sup>2</sup> đất HNK, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CX 912954 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Q cấp ngày 18/12/2020.

\* Hủy các quyết định cá biệt trái pháp luật:

- Quyết định số 2565/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của UBND huyện H về việc thu hồi thửa đất số 429, tờ bản đồ số 07 của hộ bà Văn Thị C để chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc M.

- Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của UBND huyện H về việc thu hồi thửa đất số 297, tờ bản đồ số 07 của hộ bà Văn Thị C để chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc M.

\* Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 074842 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Ngọc M ngày 25/7/2011.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 074843 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Ngọc M ngày 25/7/2011.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CT 949593 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc M ngày 15/7/2020.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CT 949592 do Sở T cấp cho ông Trần Ngọc M ngày 15/7/2020.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CX 912951 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc M và bà Đặng Thị Khánh A1 ngày 18/12/2020.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CX 912952 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3 ngày 18/12/2020.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CX 912953 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc M và bà Đặng Thị Khánh A1 ngày 18/12/2020.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CX 912954 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3 ngày 18/12/2020.

\* Khôi phục lại quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 621658 do UBND huyện H cấp cho hộ bà Văn Thị C ngày 30/11/2006.

- Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 700095 do UBND huyện H cấp cho hộ bà Văn Thị C ngày 13/11/2006.

\* Thu hồi khoản hoa lợi, lợi tức và chi phí để phục hồi nguyên trạng ban đầu.

Khoản tiền thu nhập từ nhà và đất, chi phí phục hồi nguyên trạng ban đầu do ông Trần Ngọc M chiếm hữu (chiếm đoạt) sử dụng nhà và đất vào kinh doanh: cho người khác thuê để ở, kho hàng ... Nhà và tài sản trên đất hư hỏng nghiêm trọng, thời gian yêu cầu bồi thường từ tháng 05/2011 đến tháng 9/2023:

- Hoa lợi, lợi tức: 178.800.000đ.

- Chi phí phục hồi nguyên trạng ban đầu (tạm tính): 170.800.500đ.

\* Buộc ông Trần Ngọc M và ông Lê Quang H1 trả lại cho ông Tứ diện tích đất còn thiếu là 34,6m<sup>2</sup>.

*\* Tại biên bản ghi lời khai ngày 10/02/2023, bà Văn Thị C trình bày:*

Ngày 11/01/1994, bà C được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ số B 381365, thửa đất số 484, tờ bản đồ số 02, diện tích 470m<sup>2</sup>. Đến năm 2006 cấp đổi lại giấy CNQSDĐ và được UBND huyện H cấp 02 thửa đất gồm thửa số 429, tờ số 07, diện tích 623m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 423m<sup>2</sup> đất nông nghiệp theo giấy CNQSDĐ số AH 621658 ngày 30/11/2006 và thửa đất số 297, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m<sup>2</sup> theo giấy CNQSDĐ số AH 700095 ngày 13/11/2006. Lý do cấp thêm diện tích đất nông nghiệp là do Nhà nước hoán đổi diện tích đất hoa màu. Diện tích đất tranh chấp có từ trước năm 1993. Năm 1994 mới được cấp lại giấy CNQSDĐ mang tên bà Văn Thị C. Năm 2006 cấp đổi lại giấy CNQSDĐ, bà C làm đơn xin chuyển sang sổ mới với mục đích sử dụng riêng của bà Văn Thị C, tuy nhiên do cơ chế cấp cho hộ gia đình nên bà C không để ý. Thời điểm cấp giấy CNQSDĐ sổ hộ khẩu gia đình có 03 người là bà C, anh T và anh T1 nhưng thực tế không có anh T, anh T bị mất CMND nên nhập lại hộ khẩu năm 2003, anh T và anh T1 không có quyền sử dụng đất, diện tích đất này chỉ cấp cho riêng bà C. Năm 2011 bà C đã chuyển nhượng cả 02 thửa đất trên cho ông Trần Ngọc M nay ông T phát sinh tranh chấp.

Vào thời điểm tháng 4/2010, gia đình có lập văn bản thỏa thuận gồm bà C, anh T1, chị C1 và anh T cùng ký vào biên bản về việc thống nhất chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông Trần Ngọc M, khi ký văn bản đều có mặt đầy đủ các thành viên tham gia. Đến ngày 28/4/2011 bà C mới lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông M, hợp đồng được UBND xã H chứng thực, giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Trước khi chuyển nhượng nhà và đất, bà C có trao đổi với anh T về việc bán nhà để về ở với anh T1, anh T đồng ý nên bà C mới bán nhà và đất để

lấy tiền chữa bệnh và về sống tuổi già với anh T1. Toàn bộ chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng là do bà ký trong trạng thái tinh thần minh mẫn.

Ngoài ông T, ông T1, bà C còn có thêm 03 người con gồm Nguyễn Thị H2, Nguyễn Năng D, Nguyễn Thị Á1. Các con (T, H2, D, Á1) đã thoát ly khỏi địa phương tại thời điểm cấp giấy CNQSD đất. Đề nghị Tòa án giải quyết sớm vụ việc để chấm dứt khởi kiện của anh T.

*\* Tại bản trình bày ý kiến ngày 07/11/2022, quá trình giải quyết vụ án ông Trần Ngọc M và bà Đặng Thị Khánh A1 trình bày:*

Vợ chồng ông M và bà A1 có quê quán, nhà ở tại xã H, huyện H. Tuy nhiên, do đất đai làm vườn nhỏ nên khi biết bà Văn Thị C muốn chuyển nhượng đất ở và đất vườn tại thửa 429, tờ bản đồ số 07, diện tích 623m<sup>2</sup> và thửa đất số 297, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m<sup>2</sup> tại thôn L, xã H, huyện H nên đã tiến hành thỏa thuận để nhận chuyển nhượng với giá 218.000.000đ. Ngày 28/4/2011, sau khi kiểm tra tình trạng pháp lý 02 thửa đất và hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của bà C thấy đủ điều kiện chuyển nhượng đúng quy định pháp luật, cụ thể:

Bà Văn Thị C đã đăng ký đất đai, được nhà nước cấp 02 giấy CNQSDĐ cho 02 thửa đất vào năm 2006 cho hộ bà Văn Thị C.

Các thành viên hộ gia đình gồm: bà Văn Thị C (chủ hộ), ông Nguyễn Năng T, ông Nguyễn T1 (con), chị Hoàng Thị Hồng C1 (con dâu) đã ký và biên bản về việc thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất. Biên bản có xác nhận của UBND xã H “Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng và chữ ký của các thành viên trên là đúng”. 02 thửa đất của bà C sử dụng ổn định, không có tranh chấp, 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng, được UBND xã H chứng thực. Khi chuyển nhượng 02 thửa thửa đất, trên thửa đất có một ngôi nhà cấp 04 và bà C đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 218.000.000đ.

Ngày 25/7/2011, UBND huyện H có quyết định thu hồi đất của bà C và cấp giấy CNQSDĐ số BD 074842 thửa 429 và giấy CNQSDĐ số BD 74843 thửa số 297, tờ bản đồ số 07 để cấp cho ông M.

Ngày 15/7/2020, ông M thực hiện cấp đổi và được Sở TN&MT tỉnh Quảng Trị cấp giấy CNQSDĐ số CT 949593, thửa 1462 (trước đây là thửa 429), diện tích 595m<sup>2</sup>, sau đó ông M tách thành 02 thửa: thửa 1480, tờ bản đồ 07, diện tích 289m<sup>2</sup> (có 100m<sup>2</sup> đất ở, 189m<sup>2</sup> đất HNK) và thửa 1481, tờ bản đồ 07, diện tích 306m<sup>2</sup> (có 100m<sup>2</sup> đất ở, 206m<sup>2</sup> đất HNK).

Thửa 297 được Sở TN&MT tỉnh Q cấp đổi thành giấy CNQSDĐ số CT 949592, thửa 1460, tờ bản đồ 07, diện tích 175m<sup>2</sup>, sau đó tách thành 02 thửa 1482, tờ bản đồ 07, diện tích 84m<sup>2</sup>; thửa 1483, tờ bản đồ 07, diện tích 91m<sup>2</sup> đất HNK và cấp giấy CNQSDĐ số CX 912954.

Ngày 30/11/2020, ông M và bà A1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3 thửa 1481, tờ bản đồ số 07, diện tích 306m<sup>2</sup> và thửa 1483, tờ bản đồ số 07, diện tích 91m<sup>2</sup> đất.

Ông M và bà A1 cho rằng việc ông T khởi kiện là không có căn cứ, bởi vì:

Các bên chuyển nhượng ngay tình, trên cơ sở tự nguyện của 02 bên, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 122 BLDS 2005.

Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ đầy đủ, tình trạng pháp lý hai thửa đất đảm bảo; các thành viên hộ gia đình đều đồng ý ký tên chuyển nhượng phù hợp quy định của pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông M, bà A1 đã thanh toán 100% số tiền hai bên thỏa thuận. Từ năm 2011 đến nay không phát sinh tranh chấp.

Trong 11 năm qua, ông T đã nhiều lần về thăm quê nên việc ông T cho rằng không biết việc chuyển nhượng là không có căn cứ. Việc ông T cho rằng ông không ký vào biên bản thỏa thuận chuyển nhượng là việc nội bộ gia đình ông T.

Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ gia đình đã tôn tạo đất trồng cây ăn quả, hoa màu trên 02 thửa đất. Năm 2020 đã chuyển nhượng cho người thứ 3 và họ đã được nhà nước cấp giấy CNQSDĐ. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

Phần diện tích đất bị thiếu so với khi nhận chuyển nhượng từ bà C là do sai số trong khi đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính của các thửa đất, ông M và bà A1 không có ý kiến; không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc buộc ông M bồi thường thiệt hại vì không có căn cứ.

*\* Tại bản trình bày ý kiến ngày 08/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Ngọc T4 và bà Đặng Thị Dạ T3 trình bày:*

Ngày 30/11/2020, tại UBND xã H, huyện H, trước sự chứng kiến của đại diện UBND xã, ông T4, bà T3 cùng với ông M, bà A1 lập hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 07, diện tích 595m<sup>2</sup> theo giấy CNQSDĐ số CT 949593 do Sở TN&MT tỉnh cấp cho ông M ngày 15/7/2020. Theo đó ông M và bà A1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T4, bà T3 một phần quyền sử dụng đất với diện tích 306m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 206m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) và được Sở TN&MT tỉnh cấp giấy CNQSDĐ số CX 912952 ngày 18/12/2020.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 1460, tờ bản đồ số 07, diện tích 175m<sup>2</sup> theo giấy CNQSDĐ số CT 949592 do Sở TN&MT tỉnh cấp cho ông M ngày 15/7/2020. Theo đó ông M và bà A1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T4, bà T3 một phần quyền sử dụng đất với diện tích 91m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và được Sở TN&MT tỉnh cấp giấy CNQSDĐ số CX 912954 ngày 18/12/2020.

Việc nhận chuyển nhượng QSDĐ là hợp pháp, mục đích nhận chuyển nhượng là để làm nhà ở sau khi nghỉ hưu. Quá trình sử dụng đất sau chuyển nhượng đã cải tạo đất, canh tác trồng cây ăn quả, cây hoa màu. Quá trình sử dụng không phát sinh tranh chấp. Vợ chồng ông T4 và bà T3 đã được cấp giấy CNQSDĐ. Vì vậy, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích cho ông T4, bà T3.

*\* Tại Báo cáo số 188/BC-UBND ngày 28/11/2022, UBND xã H trình bày:*

Về giấy CNQSDĐ: Bà Văn Thị C được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ số B 381365 ngày 11/01/1994, thửa đất số 484, tờ bản đồ số 02, diện tích 470m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 270m<sup>2</sup> đất vườn. Đến năm 2006, giấy CNQSDĐ được cấp đổi thành hộ bà Văn Thị C, được cấp giấy CNQSDĐ số AH 621658 ngày 30/11/2006, hồ sơ cấp đổi không có văn bản nhập tài sản riêng vào tài sản chung hộ gia đình.

Về chữ ký của ông Nguyễn Năng T: Tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Văn Thị C với ông Trần Ngọc M có biên bản hợp gia đình về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Trần Ngọc M. Biên bản hợp gia đình có chữ ký của ông Nguyễn Năng T; tại hợp đồng tặng cho QSDĐ nông nghiệp của bà C cho ông T được UBND xã H chứng thực ngày 20/8/2021. Đối chiếu với chữ ký của ông T năm 2010 và chữ ký năm 2021 là hoàn toàn giống nhau.

Về thành viên hộ gia đình: Năm 1990, do điều kiện công tác, ông T đã chuyển khẩu đi khỏi xã H, huyện H. Đến năm 2003 ông T có đơn xin nhập lại hộ khẩu tại xã H, huyện H.

UBND xã H cho rằng hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Văn Thị C với ông Trần Ngọc M hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

*\* Tại công văn số 1557/UBND-TH ngày 23/11/2022, UBND huyện H trình bày:*

UBND huyện H cho rằng việc cấp giấy CNQSDĐ số BĐ 074842, BĐ 074843 của UBND huyện H ngày 25/7/2011 cho ông Trần Ngọc M đảm bảo đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/4/2004. Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ, UBND huyện H đã ban hành quyết định số 2564/QĐ-UBND và quyết định số 2565/QĐ-UBND thu hồi thửa đất số 429, 297, tờ bản đồ số 07 của hộ bà Văn Thị C để chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc M; đồng thời cấp giấy CNQSDĐ số BĐ 074842, BĐ 074843 cho ông Trần Ngọc M.

Đề nghị TAND tỉnh căn cứ quy định của pháp luật để xem xét, quyết định đối với yêu cầu hủy các quyết định hành chính và giấy CNQSDĐ nêu trên của nguyên đơn.

*\* Tại bản trình bày ý kiến số 4123/STNMT-TTr ngày 16/11/2022, Sở TN&MT tỉnh Q trình bày:*

Ông Trần Ngọc M được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ số BĐ 074842 ngày 25/7/2011 thửa 429, tờ bản đồ số 07, diện tích 623m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 423m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác) và giấy CNQSDĐ số BĐ 074843 ngày 25/7/2011 thửa đất số 297, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác tại thôn L, xã H, huyện H.

Ngày 17/6/2020, Chi nhánh VPĐKĐ đai huyện H nhận được hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy CNQSDĐ của ông Trần Ngọc M. Tiến hành thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện trình Văn phòng ĐKĐ đai tỉnh Quảng Trị (được Sở TN&MT ủy quyền) ký cấp đổi giấy CNQSDĐ cho ông M, cụ thể:



Giấy CNQSDĐ số CT 949593 ngày 15/7/2020, thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 07 diện tích 595m<sup>2</sup> (có 200m<sup>2</sup> đất ở, 395m<sup>2</sup> đất HNK); giấy CNQSDĐ số CT 949592 ngày 15/7/2020, thửa đất số 1460, tờ bản đồ 07, diện tích 175m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác. Diện tích 02 thửa đất biến động giảm so với giấy CN đã cấp là do sai số trong quá trình đo đạc (đã được UBND xã H xác nhận tại đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy CNQSDĐ).

Ngày 01/12/2020, Chi nhánh VPĐKĐ đai huyện H nhận được hồ sơ đăng ký biến động của ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3 do nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc M. Chi nhánh VPĐKĐ đai huyện H đã thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện, trình Văn phòng ĐKĐ đai tỉnh Quảng Trị ký cấp giấy CNQSDĐ, cụ thể:

Cấp giấy CNQSDĐ số CX 912951 ngày 18/12/2020 cho ông M, bà A1 thửa 1480, tờ bản đồ số 07, diện tích 289m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 189m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác) và giấy CNQSDĐ số CX 912953 ngày 18/12/2020, thửa 1482, tờ bản đồ số 07, diện tích 84m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác).

Cấp giấy CNQSDĐ số CX 912952 ngày 18/12/2020 cho ông T2, bà T3 thửa 1481, tờ bản đồ số 07, diện tích 306m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 206m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác) và giấy CNQSDĐ số CX 912954 ngày 18/12/2020 thửa 1483, tờ bản đồ số 07, diện tích 91m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác).

Việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông M và bà A1, ông T2 và bà T3 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 76, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 2 Điều 9; khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014. Việc cấp giấy CNQSDĐ số CT 949593, CT 949592; CX 912951, CX 912952, CX 912953, CX 912954 là đúng quy định của pháp luật.

*\* Ý kiến của ông Trần Quang H và bà Trần Thị Á tại bản xác minh ngày 11/7/2023:*

Đất của ông H, bà Á nhận chuyển nhượng từ ông Trần S năm 1988. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình sử dụng ổn định cho đến nay. Gia đình được cấp 02 giấy CNQSDĐ số AH 621666 ngày 30/11/2006, thửa 431, tờ bản đồ số 07, diện tích 689m<sup>2</sup> và giấy CNQSDĐ số AH 700129, thửa 323, tờ bản đồ số 07, diện tích 287m<sup>2</sup>.

Phía Tây giáp đất bà Văn Thị C, ranh giới giữa 02 gia đình được xác định bằng hàng rào sắt và cây dâm bụt. Năm 2006, xây tường rào lại như hiện nay, kinh phí do ông H, bà Á chi trả. Từ khi xây dựng tường rào bà C và sau này là ông M đều không có tranh chấp. Khi ông M nhận chuyển nhượng lại từ bà C, ông H là người ký hộ liền kề. Nay ông T khởi kiện và cho rằng gia đình lấn chiếm phải trả lại đất là không có cơ sở, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:**

Căn cứ vào khoản 3, 6, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, 122 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 49, 50, 52, 105, 106 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/4/2004; Điều 105, 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 76, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 2 Điều 9; khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Năng T.

\* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2011 giữa bà Văn Thị C và ông Trần Ngọc M đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 07 được UBND xã H chứng thực ngày 28/4/2011.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2011 giữa bà Văn Thị C và ông Trần Ngọc M đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 07 được UBND xã H chứng thực ngày 28/4/2011.

\* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên hủy các Hợp đồng chuyển nhượng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2020 ông Trần Ngọc M và bà Đặng Thị Khánh A1 chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3 thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 07 diện tích 306m<sup>2</sup> (100m<sup>2</sup> đất ở, 206m<sup>2</sup> đất HNK), theo giấy CNQSDĐ số CX 912952 ngày 18/12/2020 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc M.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2020 ông Trần Ngọc M và bà Đặng Thị Khánh A1 chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3 thửa số 1483, diện tích 91m<sup>2</sup> đất HNK, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CX 912954 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Q cấp ngày 18/12/2020 cho ông Trần Ngọc M.

\* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên hủy các quyết định hành chính:

- Quyết định số 2565/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của UBND huyện H về việc thu hồi thửa đất số 429, tờ bản đồ số 07 của hộ bà Văn Thị C để chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc M.

- Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của UBND huyện H về việc thu hồi thửa đất số 297, tờ bản đồ số 07 của hộ bà Văn Thị C để chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc M.

- Giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 074842 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Ngọc M ngày 25/7/2011.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 074843 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Ngọc M ngày 25/7/2011.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CT 949593 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc M ngày 15/7/2020.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CT 949592 do Sở T cấp cho ông Trần Ngọc M ngày 15/7/2020.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CX 912951 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc M và bà Đặng Thị Khánh A1 ngày 18/12/2020.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CX 912952 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3 ngày 18/12/2020.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CX 912953 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc M và bà Đặng Thị Khánh A1 ngày 18/12/2020.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CX 912954 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Ngọc T2 và bà Đặng Thị Dạ T3 ngày 18/12/2020.

\* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc khôi phục lại quyền sử dụng đất đối với:

- Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 621658 do UBND huyện H cấp cho hộ bà Văn Thị C ngày 30/11/2006.

- Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 700095 do UBND huyện H cấp cho hộ bà Văn Thị C ngày 13/11/2006.

\* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trần Ngọc M bồi thường khoản hoa lợi, lợi tức và chi phí để phục hồi nguyên trạng ban đầu với số tiền 349.600.500đ.

\* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trần Ngọc M và ông Lê Quang H1 trả lại cho ông Tứ diện tích đất còn thiếu là 34,6m<sup>2</sup>.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và giám định: Buộc ông Nguyễn Năng T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và giám định là 17.835.000đ (Mười bảy triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn đồng) ông T đã nộp đủ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

### **Kháng cáo**

Ngày 20/9/2023, ông Nguyễn Năng T nộp đơn kháng cáo và ngày 29/9/2023 nộp đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung. Lý do kháng cáo: bị đơn là bà Văn Thị C, ông Nguyễn T1 và bên mua là ông Trần Ngọc M đã lập giả mạo các giấy tờ, chữ ký để bán tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản có dấu hiệu tội phạm.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo ông Nguyễn Năng T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*

Kết luận giám định số 251/KLGD-PC09 ngày 10/3/2023 của Phòng K Công an tỉnh Q kết luận ông Nguyễn Năng T là người ký trong biên bản thỏa thuận lập ngày 25/4/2010 và ngày 28/4/2010; biên bản có nội dung hộ gia đình bà C thống nhất chuyển nhượng 02 thửa đất và tài sản trên đất cho ông Trần Ngọc M. Do đó, kháng cáo của ông T cho rằng bà C, ông T1 đã lập giả mạo các giấy tờ, chữ ký của ông là không có cơ sở chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Ngày 11/01/1994, UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ số B 381365, thửa đất số 484, tờ bản đồ số 02, diện tích 470m<sup>2</sup> cho bà Văn Thị C. Đến năm 2006, UBND huyện H cấp đổi lại giấy CNQSDĐ gồm thửa số 429, tờ số 07, diện tích 623m<sup>2</sup> và thửa đất số 297, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m<sup>2</sup> ghi cấp cho hộ bà Văn Thị C.

[2] Tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ năm 2006, sổ hộ khẩu gia đình bà C có 03 người là bà Văn Thị C, ông Nguyễn Năng T và ông Nguyễn T1. Khi cấp đổi giấy CNQSDĐ từ tên bà C sang hộ bà C thì hồ sơ cấp đổi không có văn bản nhập tài sản riêng vào tài sản chung hộ gia đình. Tuy nhiên, sau khi cấp đổi giấy CNQSDĐ cho hộ bà C, bà C không có ý kiến phản đối về việc cấp giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình nên các thành viên hộ gia đình bà C đều có quyền sử dụng chung đối với 02 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận, trong đó có ông Nguyễn Năng T và ông Nguyễn T1.

[3] Trong quá trình sử dụng đất, ngày 25/4/2010 và ngày 28/4/2010, bà C, ông T1, chị C1 (vợ ông T1) và ông T ký biên bản về việc thống nhất chuyển nhượng 02 thửa đất và tài sản có trên đất cho ông Trần Ngọc M, văn bản thỏa thuận được UBND xã H xác nhận. Ngày 28/4/2011, bà C lập 02 hợp đồng chuyển nhượng cho ông M 02 thửa đất số 429 và 297 nêu trên, các hợp đồng chuyển nhượng đều được UBND xã H chứng thực.

[4] Tại Kết luận giám định số 251/KLGD-PC09 ngày 10/3/2023 của Phòng K Công an tỉnh Q kết luận: - *“Không tiến hành giám định đối với các chữ ký mang tên Nguyễn Năng T trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 (khác dạng chữ ký); - Chữ ký mang tên “Nguyễn Năng T” trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A6 với chữ ký mang tên “Nguyễn Năng T” trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M2 đến M5 do cùng một người ký ra”.*

[5] Như vậy, có cơ sở xác định chữ ký mang tên “Nguyễn Năng T” trong biên bản thỏa thuận lập ngày 25/4/2010 và ngày 28/4/2010 là chữ ký của ông Nguyễn Năng T. Việc ông T cho rằng ông không có mặt khi lập biên bản thỏa thuận, chữ ký trong giấy thỏa thuận không phải là chữ ký của ông là không có căn cứ.

[6] Do ông T là người ký trong biên bản thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ, biên bản được UBND xã H chứng thực nên văn bản thỏa thuận này là hợp pháp. Ngoài ra, các tài liệu chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thể hiện: bà Văn Thị C khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, các hợp đồng chuyển nhượng đều do bà ký trong tình trạng tinh thần minh mẫn. Như vậy, các thành viên hộ gia đình đồng ý về việc chuyển nhượng QSDĐ cho ông Trần Ngọc M và ngày 28/4/2011, bà C đã lập 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất đối với thửa đất số 429 và số 297 cho ông M, được UBND xã H chứng thực. Ông Trần Ngọc M đã được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 429 và số 297, tờ bản đồ số 07. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà C với ông M là hợp pháp, phù hợp quy định tại Điều 121, 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng CNQSDĐ giữa bà C với ông M đối với thửa đất số 429 và số 297, tờ bản đồ số 07 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà C với ông M là hợp pháp, ông M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 429 và số 297, tờ bản đồ số 07 nên ông M có quyền sở hữu, sử dụng đối với diện tích đất và tài sản có trên đất nhận chuyển nhượng. Ông M có quyền tách thửa, đồng thời chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2, bà Đặng Thị Dạ T3 một phần diện tích đất. Việc ông Nguyễn Năng T yêu cầu: hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M, bà A1 với ông T2, bà T3; hủy các quyết định thu hồi đất của bà Văn Thị C và các Giấy CNQSDĐ cấp cho ông M, bà A1 và ông T2, bà T3 sau khi chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Năng T là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Năng T cho rằng bà Văn Thị C, ông Nguyễn T1 và bên mua ông Trần Ngọc M đã lập giả mạo các giấy tờ, chữ ký để bán tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản.

[9] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Năng T phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Năng T;
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.
3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Năng T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số 0000447 ngày 02/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

***Nơi nhận:***

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

*(Đã ký)*

**Lê Tự**