

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG H3 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 153/2022/DS-PT

Ngày 07 tháng 6 năm 2022.

*V/v“Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H3 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Phương Hạnh;

Ông Nguyễn Xuân Điền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hoài, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Phan Diệu Nhân, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 253/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4618/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà Nhan H, sinh năm 1958, có mặt.

2. Bà Nhan H2, sinh năm 1963, có mặt.

Cùng trú tại địa chỉ: phố CB, xã HĐ, thành phố C, tỉnh C.

3. Bà Nhan H3; địa chỉ: Bến Đò, xã T, huyện HA, tỉnh C; vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Nhan H3: Bà Nhan H2; địa chỉ: phố CB, xã HĐ, thành phố C, tỉnh C; có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Bà Nông X; địa chỉ: số nhà 84, tổ 06, phường HG, thành phố C, tỉnh C; vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Nông X: Ông Đỗ M, sinh năm 1984; địa chỉ: phường HG, thành phố C, tỉnh C; có mặt.

2. Bà Trần N; địa chỉ: tổ 01, phường DT, thành phố C, tỉnh C; có mặt.

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

1. Bà Trần T; địa chỉ: xóm 1, HĐ, thành phố C; làm đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Nhan L; địa chỉ: phố CB, HĐ, thành phố C, tỉnh C; vắng mặt.

3. Bà Ngôn D; HKTT: tổ 01, phường DT, thành phố C, tỉnh C; tạm trú: Số 666/82 đường 3/2 phường F quận AA, thành phố H; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngôn D: Bà Trần N; địa chỉ: tổ 01, phường DT, thành phố C, tỉnh C; có mặt.

4. Ủy ban nhân dân thành phố C.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn QT, chức vụ: Chủ tịch; làm đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân xã HĐ, thành phố C, tỉnh C.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng QD, chức vụ: Chủ tịch; làm đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*** Người làm chứng:** Ông Lô V; trú tại: xóm Q, xã HĐ, thành phố C, tỉnh C; vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Các nguyên đơn bà Nhan H, bà Nhan H3, bà Nhan H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Các nguyên đơn bà Nhan H, bà Nhan H2, bà Nhan H3 trình bày:

Các nguyên đơn là chị em ruột với nhau, không có quan hệ gì với bà Trần T, bà Nông X; bà Trần N có quan hệ là chị chồng em dâu.

Về nguồn gốc thừa đất tranh chấp: Bố mẹ các nguyên đơn là ông Nhan VM (chết năm 1995), mẹ là bà Đào TN (chết năm 2010). Khi còn sống, Bố mẹ của các nguyên đơn có thửa đất ruộng trồng lúa, vào ngày 31/12/1992 đã họp họ hàng nội ngoại để chia tài sản; theo đó thửa đất ruộng của bố mẹ đã chia làm 03 phần gồm 01 phần cho bà Nhan H2, 01 phần chia cho bà Nhan L và 01 phần chia ông Nhan VM, con dâu Trần N, cháu trai đích tôn Nhan C. Tại Biên bản họp gia đình thống nhất mỗi thành viên không được bán, nếu bán thì phải có họ hàng nội, ngoại đồng ý ký xác nhận và để được thừa hưởng tài sản thì các con phải cam kết có nghĩa vụ chăm sóc bố mẹ già không được ngược đãi bố mẹ, trái đạo lý của dòng họ, của xã hội nhưng thực tế sau khi chia ruộng thì chị N không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc bố Nhan VM. Trong khi ông VM còn sống thì chị N đã gian dối tự làm giấy giao quyền thừa kế tài sản đề ngày 10/12/1994 để bán thửa đất ruộng chia cho ông VM, chị N và cháu C là thửa số 125 tờ bản đồ số 11 (theo bản đồ đo vẽ năm 2015 là thửa 114 tờ bản đồ 14) cho bà Trần T, sau đó bà T lại bán cho bà Nông X.

Do đó, các nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần N và bà Trần T, giữa bà T với bà Nông X; yêu cầu trả lại cho gia đình bà được quyền quản lý, sử dụng thửa 114 tờ bản đồ 14; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 324076, ngày 12/10/2009 của UBND huyện HA đã cấp cho bà Nông X.

Bị đơn bà Trần N, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Ngôn D trình bày:

Bà H3, bà H là chị, bà H2 là em gái chồng bà. Năm 2010, bà có bán thửa đất ruộng trồng lúa mà các nguyên đơn đang tranh chấp cho bà Trần T, sau đó bà T lại bán lại cho bà Nông X.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Bà thừa nhận nguồn gốc thửa đất ruộng đang tranh chấp nguyên là tài sản của bố mẹ chồng là ông Nhan VM và bà Đào TN. Năm 1994, bố mẹ và anh chị em trong gia đình đã bàn bạc thống nhất viết "Giấy giao quyền thừa kế tài sản" giao cho cháu nội đích tôn Nhan C một số tài sản, trong đó có thửa đất này; ông Nhan VM là người soạn thảo viết biên bản ngày 10/12/1994, đến ngày 13/12/1994 bố mẹ chồng gọi bà lên UBND xã HĐ để viết giấy giao quyền thừa kế tài sản nhưng bản ông VM viết bản quá nên bà chép lại nội dung mà ông VM đã viết trước mặt ông Lô V (Chủ tịch UBND xã), khi bà chép xong thì ông VM có ký nhưng cầm đứng quên hết mực và ông ký lại lần 2 đè lên nhau, bà Đào TN cũng ký. Sau khi có "Giấy giao quyền và thừa kế tài sản", cháu C quản lý, sử dụng có nộp thuế với cơ quan nhà nước, đến ngày 28/9/2000 thì bán cho bà Trần T. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nông X trình bày:

Bà không có quan hệ gì với các nguyên đơn và bị đơn. Năm 2002, bà mua thửa đất ruộng đang tranh chấp từ bà Trần T, khi mua thì thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ lúc làm thủ tục mua bán là thửa đất số 125, tờ bản đồ 11; diện tích 916m². Có tiếp giáp: phía đông và Tây giáp nương nước; phía Nam giáp đất ruộng bà Nhan H2; phía Bắc giáp đất ruộng bà Nhan L. Quá trình làm thủ tục mua bán bà có tìm hiểu qua xóm, xã thì được biết thửa đất ruộng này do bà Trần N và con trai Nhan C bán cho bà Trần T từ năm 2000. Quá trình mua bán, quản lý và sử dụng không có tranh chấp xảy ra, bà kê khai và được UBND huyện HA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AP 324076 vào ngày 12/10/2009. Đến tháng 7/2017, UBND xã HĐ thông báo các hộ có đất trên địa bàn đến kê khai và đổi hồ sơ các loại đất tại nhà văn hóa xóm HQ thì bà mới biết thửa đất ruộng này có bà Nhan H tranh chấp. Bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần T trình bày:

Bà không có quan hệ gì với các nguyên đơn, bà là người mua thửa đất ruộng đang tranh chấp từ bà Trần N năm 2000 và bán lại cho bà Nông X vào năm 2002. Khi bà mua thửa đất này của bà N thì có chính quyền xã chứng nhận đất không có

tranh chấp, lúc mua các nguyên đơn không có ý kiến gì nhưng đến khi con bà N chết thì mới phát sinh tranh chấp. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nhan L trình bày:

Bà là chị ruột của bà H, bà Hòa, bà H2. Bà biết việc các nguyên đơn khởi kiện đòi quyền sử dụng thửa 114 tờ bản đồ 14. Giấy giao quyền thừa kế tài sản ngày 10/12/1994 ông VM viết giao cho bà N thì bà không biết làm khi nào, đến khi cháu C chết thì bà mới biết. Hiện nay bà không tranh chấp đòi quyền sử dụng đất với bà X, bà N nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng Lô V trình bày:

Năm 1994, khi còn làm chủ tịch UBND xã HĐ, bà N có đưa “Giấy giao quyền thừa kế tài sản” của ông Nhan VM ở thôn HQ đến UBND xã HĐ xin chứng nhận. Ông chưa kịp thẩm tra xác minh thì đã xác nhận vào “Giấy giao quyền thừa kế tài sản” đề ngày 10/12/1994, nay đối chiếu lại bút tích ông VM thì ông thấy đã chứng thực sai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Nhan H, Luật sư Nguyễn Đ trình bày:

Căn cứ trên kết luận Giám định chữ ký của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh C, bà N có hành vi lập các giấy giao quyền thừa kế giả, các tài liệu trên không có giá trị pháp lý, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà T là không đủ điều kiện chuyển nhượng; giao dịch chuyển nhượng giữa bà T và bà X cũng không có các giấy tờ đảm bảo thủ tục chuyển nhượng, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X là chưa đủ căn cứ. Do đó, việc khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị giải quyết theo yêu cầu của các nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh C đã quyết định:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 39; Điều 91, Điều 144, khoản 1 điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nhan H, Nhan H3, Nhan H2 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần N và bà Trần T, giữa bà T và bà Nông X; yêu cầu bị đơn Nông X trả lại thửa số 114 tờ bản đồ số 14, bản đồ đo vẽ 2015 có diện tích 937,4m²; địa chỉ thửa đất: Xóm BM (nay xóm ĐQ), xã HĐ, thành phố C, tỉnh C.

- Công nhận bà Nông X có quyền quản lý sử dụng thửa đất số 114, tờ bản đồ số 14, bản đồ đo vẽ 2015, có diện tích 937,4 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 324076 đứng tên Nông X, UBND huyện HA cấp ngày 12/10/2009

là thửa 125 tờ bản đồ số 11 có diện tích 916m²); địa chỉ thửa đất: xóm BM (nay xóm ĐQ), xã HĐ, thành phố C, tỉnh C. Thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau: phía Đông giáp bờ nương cao; phía Tây giáp nương đất; phía Nam giáp thửa 233 tờ bản đồ 15; phía Bắc giáp thửa 110 tờ bản đồ 14 (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn Nhan H, Nhan H2, Nhan H3 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 324076 đứng tên Nông X, UBND huyện HA cấp ngày 12/10/2009.

3. Các đồng nguyên đơn Nhan H, Nhan Thị Hòa, Nhan H2 có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền yêu cầu bà Trần N bồi thường thiệt hại khi thực hiện giao dịch dân sự vô hiệu là mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần T vào năm 2000 đối với thửa đất 114 tờ bản đồ 14.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/8/2021, các nguyên đơn bà Nhan H, bà Nhan H3, bà Nhan H2 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, ngày 18/8/2021 và ngày 25/8/2021 làm đơn kháng cáo bổ sung với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng thửa đất số 114, diện tích 942,3m² tại xóm BM, xã HĐ, thành phố C, tỉnh C; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 324076 đứng tên bà Nông X do UBND huyện HA cấp ngày 12/10/2009; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Trần T và bà Nông X viết ngày 06/5/2002; yêu cầu trả lại 6.370.000 đồng tiền thẩm định ruộng; yêu cầu đưa thêm 02 người liên quan tham gia tố tụng trong vụ án là ông Hoàng VC, địa chỉ: phố CB, HĐ, thành phố C và ông Hoàng QD, địa chỉ: UBND xã HĐ, thành phố C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các nguyên đơn kháng cáo bà Nhan H và bà Nhan H2 (đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có kháng cáo bà Nhan H3) có mặt, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn bà Trần N và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nông X là ông Đỗ M đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của các nguyên đơn trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Mặc dù hợp đồng mua bán giữa bà Trần N và bà Trần T là vô hiệu nhưng hợp đồng mua bán giữa bà Trần T và bà Nông X là ngay tình nên vẫn có hiệu lực pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn; giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là tranh chấp về quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bản án sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh C là đúng quy định tại khoản 5, 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về xác định tư cách của những người tham gia tố tụng trong vụ án:

Tài liệu hồ sơ thể hiện ngày 17/3/2020 các bà Nhan H, bà Nhan H3, bà Nhan H2 cùng ký tên trong đơn khởi kiện; ngày 14/6/2020 bà Nhan H3 làm đơn rút đơn khởi kiện nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc rút đơn của bà H3 có được chấp nhận hay không để xác định tư cách tham gia tố tụng cũng như xác định quyền và nghĩa vụ của bà H3 là thiếu sót. Tuy nhiên, trong quá trình làm việc tại cấp sơ thẩm, bà H3 vẫn có yêu cầu Tòa án giải quyết đúng như nội dung đã khởi kiện và trùng với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà H2 nên bản án sơ thẩm xác định bà H3 là đồng nguyên đơn không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của các đương sự khác trong vụ án, không ảnh đến quyền và nghĩa vụ của bà H3, vi phạm này là không nghiêm trọng nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.3] Bản án sơ thẩm xét xử vào ngày 29/7/2021, các nguyên đơn bà Nhan H, bà Nhan H3, bà Nhan H2 đều có mặt tại phiên tòa; ngày 11/8/2021 các nguyên đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, có hình thức và nội dung phù hợp và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.4] Tại phiên tòa có mặt các nguyên đơn kháng cáo bà Nhan H và bà Nhan H2, vắng mặt nguyên đơn có kháng cáo bà Nhan H3 nhưng bà H3 đã uỷ quyền cho bà H2 đại diện tham gia tố tụng; bị đơn không kháng cáo bà Trần N có mặt, bị đơn không kháng cáo bà Nông X vắng mặt nhưng đã uỷ quyền cho ông Đỗ M tham gia tố tụng; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của các nguyên đơn bà Nhan H, bà Nhan H3, bà Nhan H2, Hội đồng xét xử nhận thấy.

[2.1] Về yêu cầu được quyền quản lý sử dụng đối với thửa đất số 114 tờ bản đồ 14, bản đồ đo vẽ 2015 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần T và bà Nông X:

Về loại đất tranh chấp và nguồn gốc thửa đất:

Các nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thửa đất tranh chấp (thửa đất số 114 tờ bản đồ 14, bản đồ đo vẽ 2015, diện tích 937,4m²) là đất ruộng trồng lúa; có nguồn gốc là tài sản của bố mẹ các nguyên đơn là ông Nhan VM và bà Đào TN. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về quá trình sử dụng, chuyển nhượng thửa đất ruộng:

Thửa đất ruộng tranh chấp nêu trên được họ hàng nội ngoại gia đình ông VM, bà TN hợp ngày 31/12/1992, chia cho ông Nhan VM, con dâu Trần N, cháu trai đích tôn Nhan C quản lý, sử dụng.

Ngày 21/01/2000, bà Trần N bán thửa đất ruộng này cho bà Trần T, giá bán là 8.940.000 đồng (BL số 125) có xác nhận của khu phố và UBND xã HĐ, huyện HA là đất không có tranh chấp. Tuy nhiên, bà Trần N đã làm giả giấy giao quyền thừa kế đề ngày 10/12/1994 có chữ ký của của ông Nhan VM để bán thửa đất ruộng này cho bà Trần T nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà T là vô hiệu như cấp sơ thẩm đã đánh giá, nhận định là có căn cứ pháp luật.

Sau khi mua đất, bà T canh tác trồng lúa và đến ngày 06/5/2002 bà T chuyển nhượng cho bà Nông X bằng giấy viết tay (BL số 159) có xác nhận của khu phố và UBND xã HĐ, huyện HA là đất không có tranh chấp vào ngày 19/7/2002; cùng ngày 19/7/2002 bà T và bà X làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu của cơ quan quản lý nhà nước, có xác nhận của UBND xã HĐ, huyện HA. Ngày 11/9/2009, bà X làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Phòng tài nguyên và môi trường huyện HA thẩm định (BL số 158); trên cơ sở hồ sơ của bà X và kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn, ngày 12/10/2009 UBND huyện HA, tỉnh C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 324076 cho bà Nông X.

Bà Nông X sử dụng ổn định, liên tục thửa đất ruộng tranh chấp nêu trên từ khi mua vào tháng 5/2002 đến khi các nguyên đơn làm đơn khởi kiện tháng 3/2020 là gần 18 năm.

Thửa đất ruộng tranh chấp có vị trí tiếp giáp với ruộng của bà Nhan H2 và bà Nhan L; năm 2000 sau khi mua đất bà T trực tiếp trồng lúa trên đất; năm 2002 bà T bán cho bà X và bà X cho em gái là Nông TĐ mượn đất trồng lúa. Các nguyên đơn là bà H và bà H2 thừa nhận thấy những người này đến trồng lúa trên đất tranh chấp nhưng trình bày các bà có hỏi thì những người trên nói họ mượn đất của bà N để trồng lúa, không phải mua nên các bà không biết được việc bà N đã bán đất ruộng; đến khi cháu C chết, bà N đưa giấy bán đất ra thì các bà mới biết. Lời trình bày của các nguyên đơn là chưa phù hợp, chưa phản ánh đúng với thực tế quá trình các đương sự mua bán, sử dụng thửa đất.

Thời điểm diễn ra việc mua bán đất giữa bà Trần T và bà Nông X thì Bộ luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực thi hành. Hợp đồng mua bán đất giữa bà T và bà X đảm bảo các điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực quy định tại Điều 131 và không vi phạm các quy định tại các Điều 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144 Bộ luật Dân sự năm 1995. Việc bà N làm giả “Giấy giao quyền thừa kế tài sản” có chữ ký ghi tên ông Nhan VM để bán đất cho bà T thì bà T và bà X không biết. Tại Điều 147 Bộ luật Dân sự 1995 quy định: *"trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng tài sản giao dịch đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình, thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực..."*. Do đó, việc bà Nông X nhận chuyển nhượng đất của bà Trần T là ngay tình.

Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần N với bà Trần T là vô hiệu nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần T và bà Nông X vẫn có hiệu lực nên Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là phù hợp và có căn cứ pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 324076 ngày 12/10/2009 UBND huyện HA đã cấp cho bà Nông X:

Xét thấy việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Trần T và bà Nông X là ngay tình và có hiệu lực như đã phân tích tại mục [2.1]. Việc UBND huyện HA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 324076 ngày 12/10/2009 cho bà Nông X là đảm bảo về trình tự, thủ tục và đúng thẩm quyền nên Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của các nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

[2.3] Về kháng cáo yêu cầu trả lại 6.370.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã yêu cầu các bên nguyên đơn và bị đơn nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ. Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên Bản án sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 buộc các đồng nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 6.370.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Về kháng cáo yêu cầu đưa thêm 02 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng VC và ông Hoàng QD vào tham gia tố tụng trong vụ án: Xét thấy ông Hoàng VC và ông Hoàng QD là cán bộ của xóm và của UBND xã HĐ, thành phố C, tỉnh C không phải là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến nội dung yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của các nguyên đơn.

[3] Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất ruộng giữa bà Trần N với bà Trần T vào năm 2000 là vô hiệu nhưng không hỏi các nguyên đơn làm rõ yêu cầu của họ để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót và chưa giải quyết triệt để vụ án nhưng Bản án sơ thẩm đã dành quyền cho các nguyên đơn có quyền làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân có thẩm quyền yêu cầu bà Trần N bồi thường thiệt hại khi thực hiện giao dịch dân sự vô hiệu do việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần N và bà Trần T vào năm 2000 đối với thửa

đặt ruộng tranh chấp là đã đảm bảo quyền lợi cho các nguyên đơn.

[4] Với các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Nhan H, bà Nhan H3, bà Nhan H2; cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các nguyên đơn bà Nhan H, bà Nhan H3, bà Nhan H2 kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn: bà Nhan H, bà Nhan H3, bà Nhan H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh C.

2. Án phí: Các nguyên đơn bà Nhan H, bà Nhan H3, bà Nhan H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000148 ngày 24/8/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh C.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh C;
- VKSND tỉnh C;
- Cục THADS tỉnh C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Tiến Dũng