

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 87/2020/DS-PT

Ngày: 15/5/2020

V/v: “ *Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy
GCNQSDĐ* ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tào

Các thẩm phán: Ông Phạm Việt Cường

Ông Nguyễn Thanh Long

- Thư ký phiên toà: Bà Dương Thị Tuyết Trinh - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2019 về “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 554/2020/QĐ-PT ngày 20/4/2020; giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thái B; địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái B: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Quang – Văn phòng luật sư Đỗ Pháp, Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Cao N và bà Lê Thị Thu H1; cùng địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Thị K N – Văn phòng luật sư K, Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa; trụ sở: thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn T, Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện D. Vắng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hữu H, Giám đốc C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Vắng.

2. Ủy ban nhân dân xã D; trụ sở: xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Trung D, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã D. Vắng.

3. Bà Nguyễn Thị H2; địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Hữu B; địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Quỳnh N; địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng.

6. Bà Nguyễn Thái Thị Thiên K; địa chỉ: Canada. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Quỳnh N và bà Nguyễn Thái Thị Thiên K: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

7. Ông Nguyễn Lê Cao T; địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng.

8. Bà Nguyễn Lê Ngọc V; địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng.

* Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Ngọc C; Địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa. Vắng.

2. Bà Nguyễn Thị L; Địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Minh T; Địa chỉ: Khánh Hòa. Có mặt.

4. Ông Nguyễn B; Địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

5. Ông Nguyễn Phong L; Địa chỉ: huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái B và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thái B là con ruột của ông Nguyễn Thái N1 và bà Nguyễn Thị H2. Vào năm 1996, hộ gia đình ông Nguyễn Thái N1 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00118b QSDĐ/DT-DK ngày 16/10/1996, với tổng diện tích đất 7.430 m² tại xã D, huyện D. Trong đó có các thửa 371 diện tích 1.455m², thửa 372 diện tích 925m², thửa 373 diện tích 2.445m². Thửa đất số 371 là đất nghĩa địa của dòng tộc họ Nguyễn giao lại cho gia đình ông N1 trông coi; còn hai thửa 372 và 373 trồng hoa màu. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996, hộ gia đình ông N1 có tất cả 06 (sáu) nhân khẩu gồm: ông Nguyễn Thái N1, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị Thái B, bà Nguyễn Thái Thị Thiên K và bà Nguyễn Thị Quỳnh.

Vào năm 2005, ông N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cao N các thửa đất 372, 373, tờ bản đồ số 03, xã D, huyện D với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), nhưng các con ông N1 là bà B, bà K và bà N không biết và không ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì thời điểm đó, bà B đang làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh, bà K đang làm việc tại N. Khi thấy ông N làm nhà và canh tác trên đất của gia đình mình, bà B nghĩ là bố mẹ của bà cho vợ chồng ông N thuê đất để canh tác. Ông N đã làm thủ tục sang tên và nhập 02 thửa đất số 372 và 373 thành thửa 974, được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC227736, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01503 ngày 25 tháng 8 năm 2005. Vào năm 2018, qua vụ án hành chính bà Nguyễn Thị H (người trong dòng tộc họ Nguyễn) khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Cao N đối với thửa đất số 371 là đất nghĩa địa của dòng tộc (*thửa đất này do ông N tự ý ghi thêm vào hợp đồng chuyển nhượng*) thì bà B mới biết ông Nguyễn Hữu B (là anh cả) đã ký giả chữ ký của bà B và bà K vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn bà N thì không được ký vào hợp đồng. Quyền sử dụng đất của các thửa đất số 372, 373 là tài sản chung của cả hộ ông Nguyễn Thái N1, trong đó có phần của chị, em bà B nên việc ông N1 tự ý chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý của các chị, em bà B là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, bà B yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 140 CN, ngày 24 tháng 5 năm 2005 giữa ông Nguyễn Thái N1 và ông Nguyễn Cao N do Ủy ban nhân dân xã D chứng thực.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 227736, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 01503 ngày 25 tháng 8 năm 2005 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn Cao N và bà Lê Thị Thu H1 đối với thửa đất số 974 (trước đây là hai thửa đất số 372, 373); tờ bản đồ số 03 tại xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Cao N, bà Lê Thị Thu H1 và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Cao N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thái B vì các lý do sau đây:

Thứ nhất: Ngày 16/10/1996, Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp GCN: 00118b QSDĐ/DT-DK cho hộ gia đình ông Nguyễn Thái N1 (trong đó có các thửa đất 371, 372 và 373), nhưng thực tế quyền sử dụng đất là của dòng tộc họ Nguyễn chứ không phải của hộ gia đình ông N1. Nên, khi ông N1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 371, 372 và 373 cho ông N vào năm 2005 đã có sự thống nhất trong dòng tộc họ Nguyễn, đại diện các gia đình trong dòng tộc đã ký vào văn bản Thỏa thuận sang nhượng đất.

Ông N không biết tại thời điểm hộ gia đình ông N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 1996) thì hộ khẩu nhà ông N1 có mấy người. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N và ông N1 đã được Ủy ban nhân dân xã D chứng thực và đã được đăng ký sang tên hợp pháp cho vợ chồng ông N. N vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp pháp.

Thứ hai: Ông N1 chuyển nhượng đất cho ông N vì ông N1 bị bệnh, không thể tiếp tục quản lý đất của ông bà để lại và ông N1 cần tiền chữa bệnh nên cả gia đình thống nhất bán đất cho ông N. Lời khai của anh B tại Bản án số 27/2018/DSST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và lời khai của bà H2 trong hồ sơ vụ án thể hiện nội dung này. Ông N là người trong họ, việc gia đình ông N1 bán đất cho ông N để lấy tiền chữa bệnh cho ông N1 thì cả gia đình ông N1 đều biết. Ông N đã làm nhà, xây hàng rào và trồng cây trên đất, quá trình sử dụng đất đã gần 15 năm nhưng các thành viên trong gia đình ông N1 không ai có ý kiến gì.

Việc hộ ông N1 bán đất cho ông N là công khai và đã được đăng ký cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông N1 vào ngày 28/6/2005. Sau khi bán đất cho ông N, hộ ông N1 còn tiếp tục bán đất cho người khác vào tháng 10/2009 và tháng 12/2009. Khi giao dịch bán đất, các thành viên trong hộ ông N1 phải biết gia đình họ đã bán đất cho ông N vì việc mua bán với ông N đã cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên việc bà Nguyễn Thị Thái B khởi kiện với lý do không biết việc bán đất là không đúng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H2 trình bày:*

Vào tháng 4 năm 2005, do ông Nguyễn Thái N1 ốm nặng nên ông N1 và bà H2 bán 02 thửa đất số 372, 373 cho người em họ là ông Nguyễn Cao N với giá 100.000.000 đồng để lấy tiền chữa bệnh cho ông N1. Khi ký hợp đồng thì ông N yêu cầu ông Nguyễn Hữu B ký thay tên các em là Nguyễn Thị Thái B và Nguyễn Thái Thị Thiên K; còn Nguyễn Thị Quỳnh N ông N nói còn nhỏ không cần ký hợp đồng. Thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng đất thì hộ gia đình ông Nguyễn Thái N1 có 06 nhân khẩu gồm: ông N1, bà H2, cùng các con là B, B, K, N, nhưng các con bà H2 là bà B, bà K và bà N không biết và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nên bà H2 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

ông Nguyễn Hữu B trình bày:

Ông Nguyễn Hữu B là con ruột của ông Nguyễn Thái N1 và bà Nguyễn Thị H2. Vào năm 2005, gia đình ông bán hai thửa đất số 372 và 373 cho ông N với giá 100.000.000 đồng để lấy tiền chữa bệnh cho ông N1, còn thửa đất số 371 là đất nghĩa địa của dòng tộc họ Nguyễn nên gia đình ông không bán mà ông N tự ý ghi thêm vào hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N nói ông B ký thay tên các em là Nguyễn Thị Thái B và Nguyễn Thái Thị Thiên K, còn Nguyễn Thị Quỳnh N thì còn nhỏ nên không cần ký. Thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B đang làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh, bà K đang làm việc tại N nên không biết việc cha, mẹ bán đất cho ông Nhân. Ông B đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thái Thị Thiên K và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thái Thị Thiên K trình bày:*

Bà Nguyễn Thái Thị Thiên K là con ruột của ông Nguyễn Thái N1 và bà Nguyễn Thị H2. Vào năm 2005, ông Nguyễn Thái N1 và bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng 02 thửa đất số 372, 373 tờ bản đồ số 3, xã D, huyện D cho ông Nguyễn Cao N nhưng bà K không biết và không ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Chữ ký trong hợp đồng ghi tên Nguyễn Thái Thị Thiên K là chữ ký của ông Nguyễn Hữu B (anh ruột của bà K) ký. Việc ông N khai thác trên thửa đất của gia đình bà từ năm nào thì bà không biết, vì khoảng thời gian đó bà K làm ở Thành phố Hồ Chí Minh và N nên ít về nhà. Bà K thấy ông N canh tác trên đất của gia đình bà thì nghĩ là ông N thuê đất canh tác nên bà K không có ý kiến gì. Vì vậy, bà K đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Quỳnh N và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Quỳnh N trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Quỳnh N là con ruột của ông Nguyễn Thái N1 và bà Nguyễn Thị H2. Năm 2005, ông Nguyễn Thái N1 và bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng 02 thửa đất số 372, 373 tờ bản đồ số 3, xã D, huyện D cho ông Nguyễn Cao N nhưng bà N không biết, trong hợp đồng chuyển nhượng cũng không có chữ ký của bà. Vì vậy, bà N đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Lê Ngọc V và anh Nguyễn Lê Cao T trình bày:*

Chị Nguyễn Lê Ngọc V và anh Nguyễn Lê Cao T là con ruột của ông Nguyễn Cao N và bà Lê Thị Thu H1. Tiền mua đất và đầu tư trên đất đều do ông N và bà Hà bỏ ra, chị V và anh T không đóng góp công sức nên không có ý kiến gì.

** Tại Công văn số 457/UBND ngày 23/9/2019, Ủy ban nhân dân xã D trình bày:*

Việc Ủy ban nhân dân xã D xác nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Thái N1 và ông Nguyễn Cao N được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Ủy ban nhân dân xã D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2005.

** Tại Công văn số 1554/UBND ngày 20/9/2019, Ủy ban nhân dân huyện D trình bày:*

Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Cao N và bà Lê Thị Thu H1 đối với thửa đất số 372, 373 bao gồm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái N1 với ông Nguyễn Cao N, kèm theo là trích lục thửa đất và xác nhận đất không có tranh chấp của Ủy ban nhân dân xã D. Căn cứ theo hướng dẫn của Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Cao N và bà Lê Thị Thu H1 là đúng quy định pháp luật nên Ủy ban nhân dân huyện D không đồng ý việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01503 ngày 25 tháng 8 năm 2005 cấp cho ông Nguyễn Cao N và bà Lê Thị Thu H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DSST ngày 25/9/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ các Điều 131, 132, 133 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 bà Nguyễn Thị Thái B về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 CN ký ngày 24/5/2005 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC227736, số vào sổ cấp GCN: HO 1503 ngày 25 tháng 8 năm 2005 cấp cho ông Nguyễn Cao N và bà Lê Thị Thu H1.

2. Án phí: Bà Nguyễn Thị Thái B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0000807 ngày

01/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. N vậy, bà B đã nộp đủ án phí.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thái B phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm chi phí ủy thác tư pháp, xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản là 4.708.000 đồng (bốn triệu bảy trăm linh tám nghìn đồng). Bà B đã nộp tạm ứng 15.000.000 đồng. N vậy, bà B được trả lại 10.292.000 đồng. Bà B liên hệ Nhân viên thủ quỹ Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để nhận lại tiền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái B kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thái B; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thái B, nhận thấy:

[1.1] Nguồn gốc diện tích đất trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2005 giữa ông Nguyễn Thái N1 và ông Nguyễn Cao N là của cha mẹ ông N1 để lại và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1 vào ngày 03/02/1990, với diện tích 6.595m², tại thửa số 541, 542 - tờ bản đồ số 1b. Đến năm 1996, bà Nguyễn Thị H2 (vợ ông N1) đăng ký quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP, với 06 nhân khẩu và được UBND huyện D, tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN 00118b ngày 16/10/1996, với diện tích 7.430m² (trong đó các thửa 541, 542 - tờ bản đồ số 1b được chuyển thành các thửa 372, 373 - tờ bản đồ số 03, với diện tích 3.370m²). Theo anh Nguyễn Hữu B (con ông N1), bà H2 và các nhân chứng đều xác nhận vào năm 2005 ông N1 bị bệnh nặng, ở nhà chỉ có anh B, còn chị B, chị K đi làm ăn xa, nên ông N1, bà H2 chuyển nhượng 02 thửa đất 372, 373 cho vợ chồng ông N để lấy tiền chữa bệnh cho ông N1; do các em ở xa nên anh B ký thay các em B, K để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. N vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2005 giữa ông Nguyễn Thái N1 và ông Nguyễn Cao N là phù hợp

quy định tại các Điều 116, 117 Bộ luật dân sự năm 1995 (Bộ luật có hiệu lực tại thời điểm giao dịch).

Do đó, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có dấu hiệu giả tạo là không có căn cứ.

[1.2] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông N đổ đất nâng nền, xây nhà, trồng cây lâu năm, sử dụng công khai từ 2005 đến nay; nhà ông N1 ở kề bên nhà ông N, hàng năm chị B, chị K đều về thăm nhà biết ông N xây nhà, trồng cây lâu năm trên diện tích đất nhận chuyển nhượng nhưng không có ý kiến gì. Mặt khác, đến năm 2008 ông N1 chết, thì vào năm 2009 các đồng thừa kế của ông N1 tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho những người khác, nhưng cũng không có ý kiến gì về diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông N được cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 (BL 26-27), là phù hợp với nội dung Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng quá trình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông N chưa thanh toán đủ số tiền thỏa thuận trong giao dịch, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không khởi kiện nội dung này; đồng thời bản án sơ thẩm cũng chưa giải quyết nội dung này, nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét, giải quyết.

Trường hợp các đương sự có yêu cầu có thể khởi kiện thành một vụ kiện dân sự khác theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

N vậy, từ phân tích, nhận định tại mục [1.1], [1.2] và mục [2] nêu trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thái B; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

[2] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên chị Nguyễn Thị Thái B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thái B; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 117, 117 Bộ luật dân sự năm 1995; Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thái B về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140/CN ký ngày 24/5/2005 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC227736, sổ vào sổ cấp GCN: HO1503 ngày 25/5/2005 cấp cho ông Nguyễn Cao N và bà Lê Thị Thu H1.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ 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, lệ phí Tòa án. Chị Nguyễn Thị Thái B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; đã nộp đủ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001012 ngày 14/10/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Các Quyết định khác về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được thực hiện theo Quyết định tại Bản án sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THA dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

Nguyễn Văn Tào