

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HUNG YÊN**

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

Bản án số: 02/2022/DS-PT

Ngày 20 - 01 - 2022

V/v tranh chấp đòi tài sản là  
quyền sử dụng đất và hủy Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Quang Tú

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Thường

Bà Vũ Thị Nga

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngân, là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên:** Ông Hoàng Văn Hưng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số nhà xx, Đ B 2, phường Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên; “có mặt”

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công H, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số nhà xx, Đ B 2, phường Q, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên (Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 6 năm 2021); “có mặt”

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1952; Địa chỉ: thôn G, xã H, huyện A, tỉnh Hưng Yên; “vắng mặt”

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn Q: Ông Đặng Văn C và bà Trần Thị Thanh L, Luật sư Văn phòng Luật sư Chính Pháp thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; “*có mặt*”

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

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1951; Địa chỉ: thôn G, xã H, huyện A, tỉnh Hưng Yên; “*vắng mặt*”

2. Anh Phạm Trọng Đ, sinh năm 1978; “*vắng mặt*”

3. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1991; “*vắng mặt*”

4. Ông Nguyễn Tất T1, sinh năm 1962; “*vắng mặt*”

5. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965; “*vắng mặt*”

6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1966; “*vắng mặt*”

Đều địa chỉ cư trú cuối cùng: thôn G, xã H, huyện A, tỉnh Hưng Yên;

7. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1959; Địa chỉ: thôn M, xã H, huyện A, tỉnh Hưng Yên; “*vắng mặt*”

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trương Thị M, sinh năm 1957; Địa chỉ: thôn Đ, P Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; “*vắng mặt*”

2. Bà Trương Thị H1, sinh năm 1961; “*vắng mặt*”

3. Bà Trương Thị T2, sinh năm 1965; “*vắng mặt*”

Đều địa chỉ: Khố XX, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:* Mẹ bà là Nguyễn Thị L lấy cụ Nguyễn Văn C sinh được 02 người con là ông Nguyễn Văn C1, chết năm 2001 và Nguyễn Thị T3, chết năm 1997. Sau khi cụ C chết cụ L lấy cụ V, hai cụ chung sống với nhau tại nhà đất của cụ C và sinh được 1 người con là bà. Khi bà được 2 tuổi thì cụ V chết. Khi lớn lên cụ L mâu thuẫn với vợ chồng ông C1 nên đã xin đất làm nhà cho cụ L ra ở riêng tại trước cửa trường cấp 3. Được vài năm, do trường quy hoạch không cho dân ở xen kẽ với trường nên xã đã trả cho cụ L 1 miếng đất sang bên kia đường 200 và làm trả nhà cho cụ L, thời điểm đó bà đã đi công tác. Cụ L sống một mình ở nhà đất đó. Bà T3 đi lấy chồng và sống ở nhà chồng, sau đó mâu thuẫn và đã về ở nhờ cụ L. Năm 1984 cụ L chết, trước đó bà T3 đã cùng các con vào Nam sống, nên sau khi cụ L chết bà khóa cửa để đầy. Năm 1986, bà T3

về bán nhà đất của cụ L cho ông Q. Bà đã ra xã đề nghị giải quyết vì khi cụ L còn sống đã viết di chúc cho bà toàn bộ nhà đất của cụ, nhưng xã không giải quyết, nay bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông Q phải trả bà diện tích 226m<sup>2</sup> đất và hủy giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và hoa màu do bà T3 bán cho ông Q.

*Bị đơn ông Phạm Văn Q trình bày:* Ngày 22 tháng 11 năm 1989, bà T3 là con gái của cụ V (còn có tên gọi khác là cụ L) đã chuyển nhượng nhà đất ở cạnh nhà ông cho ông với giá 650.000 đồng, có xác nhận của thôn, đội và chính quyền xã, bà T3 đã lấy đủ tiền và ông sử dụng nhà đất. Sau đó nhà cũ hỏng không còn, ông đã đào giếng, làm nhà tắm và trồng cây trên đất, năm 1993 ông đã tách đất cho hộ anh Đ (con trai ông) một phần đất trong diện tích đất của cụ V. Ông và anh Đ đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất: Ông biết năm 1979, xã xây dựng trường cấp III đất cũ của cụ V ở trong khu vực trường nên xã đã vượt trả cụ V sang cạnh đất nhà ông 3m, sau đó cụ V và bà T3 ở vượt thêm nên mới được 5m. Cụ V chết, nhà đất bà T3 quản lý, bà T3 đã bán cho ông. Nay bà N khởi kiện đòi ông trả lại nhà, đất ông không đồng ý trả.

Tại bản án sơ thẩm số 10/ST ngày 19/11/2001 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hưng Yên đã quyết định:

“1. Hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, cây cối và hoa màu trên diện tích 226m<sup>2</sup> đất ở thôn Gạo Nam, Hồ Tùng Mậu giữa chị Nguyễn Thị T3 và anh Phạm Văn Q, sau này anh Q có đề nghị việc mua bán tài sản giữa anh và chị T3, Tòa sẽ xem xét và giải quyết bằng một vụ kiện khác.

2. Chấp nhận chị Nguyễn Thị N được quyền sở hữu khối tài sản theo di chúc của bà Nguyễn Thị L mẹ chị để lại tại thôn G, xã H gồm có 03 gian nhà tre (không còn trị giá), 01 cây nhãn cổ thụ có đường kính phi 30 là 2.200.000 đồng trên diện tích 226m<sup>2</sup> là 42.488.000 đồng”

Ngày 21 tháng 11 năm 2001, ông Phạm Văn Q có đơn kháng cáo cho rằng Tòa án chỉ dựa vào chúc thư xuất trình để buộc ông trả lại nhà đất mà ông đã mua hợp pháp và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không công bằng.

Tại bản án phúc thẩm dân sự số 05/PTDS ngày 08/11/2002 Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên đã quyết định:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị Nguyễn Thị T3 và anh Phạm Văn Q

- Giao cho bà N được quản lý, sử dụng khối tài sản của cụ L.

Sau xét xử phúc thẩm, ông Q có đơn khiếu nại với nội dung việc mua bán nhà đất giữa ông và bà T3 là ngay thẳng; Tòa án các cấp đã chấp nhận đơn khởi kiện của bà N và

hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông và bà T3 là không đúng; di chúc của cụ L là di chúc giả, không hợp pháp, vì cụ L không biết chữ.

Ngày 30/8/2004, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định giám đốc thẩm số 110/GĐT-DS quyết định: Giữ nguyên hiệu lực của bản án phúc thẩm số 05/PTDS ngày 08/11/2002 của TAND tỉnh Hưng Yên, xét xử về việc đòi di sản thừa kế giữa bà N đối với ông Q.

Sau khi xét xử giám đốc thẩm, ông Q tiếp tục có nhiều đơn khiếu nại với nội dung: Quyết định giám đốc thẩm công nhận quyền thừa kế duy nhất của bà N và cho rằng nếu những người thừa kế khác có yêu cầu thì thời hiệu khởi kiện của những thừa kế khác đã hết là không đúng; di chúc cụ L là không hợp pháp vì cụ L không biết chữ nên chữ viết và chữ ký đứng tên cụ L trong giấy giao quyền không phải của cụ L... ông đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét lại Quyết định giám đốc thẩm.

Ngày 06/12/2006, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định giám đốc thẩm số 49/2006/DS-GĐT quyết định: Hủy quyết định giám đốc thẩm số 110 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao, bản án dân sự phúc thẩm số 05/PTDS ngày 08/11/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên và bản án dân sự sơ thẩm số 10/ST ngày 19/11/2001 của Tòa án nhân dân huyện A xét xử vụ án dân sự tranh chấp về quyền sở hữu tài sản giữa bà N và ông Q. Giao vụ án cho Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 25/12/2006 Tòa án nhân dân huyện A nhận được đơn khởi kiện của bà N, và đã thụ lý vụ án dân sự số 02/TLST-DS ngày 25/12/2006.

Quá trình giải quyết vụ án: Bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông Q phải trả bà quyền sử dụng đất là 224m<sup>2</sup>. Việc ông Q nhận chuyển nhượng nhà đất hoa màu từ bà T3, bà không đồng ý vì bà cho rằng bà T3 không có quyền chuyển nhượng, hơn nữa giấy chuyển nhượng nhà đất, cây cối và hoa màu do ông T4 viết và tự ký chứ không phải do bà T3 ký.

Ngày 13/4/2007, ông Q có đơn phản tố đề ngày 08/4/2007 với nội dung không chấp nhận giấy giao quyền của bà N để đòi nhà, đất của gia đình ông vì Giấy giao quyền được lập năm 1984 không có huyện A mà phải là huyện K; các nhân chứng xác nhận vào giấy giao quyền không trực tiếp chứng kiến việc cụ L viết và ký vào giấy giao quyền; năm 1989 bà T3 bán nhà đất cho ông, khi có xảy ra tranh chấp đất giữa bà N và bà T3 thì tại sao giấy giao quyền viết ngày 10/3/1984 bà N không xuất trình ra UBND xã để giải quyết và để ngăn chặn UBND xã xác nhận cho ông vào năm 1993 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và anh Đ; trước khi cụ L chết thì cụ đã ốm nằm liệt giường, các nhân chứng khai cụ L chống gậy đến nhờ xác nhận vào giấy giao quyền là việc làm đã thông đồng trước với nhau.

Ông L1 (địa chính xã) trình bày: Ông làm công chức địa chính xã từ năm 2005, trước ông là ông G, khi ông nhận công tác gia đình ông Q và bà N đã có tranh chấp thửa số 190 tờ bản đồ số 11 đo đạc năm 1987. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần xem xét hiện trạng sử dụng của thửa đất. Qua đo đạc bản đồ 299 thuộc thửa số 190 tờ bản đồ số 11 là của cụ L, còn thửa ao là thửa số 192 là của ông Q, hồ sơ trước năm 1992 không có. Đến năm 1992 thửa số 190 được tách ra một phần diện tích đất nằm trong thửa số 429 đứng tên anh Đ, một phần diện tích đất nằm trong thửa số 428 đứng tên ông Q, cả hai thửa đất này đã được cấp GCNQSD đất mang tên anh Đ, ông Q vào năm 1993, nhưng hồ sơ cấp GCNQSD đất không có, ông không được bàn giao. Năm 2007, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng ông Q chống đối không cho vào, tuy nhiên hiện trạng thửa đất so với trước vẫn giữ nguyên, sau năm 2007 ông T3 mang 02 ảnh liệt sỹ ra đất tranh chấp để thờ, sau đó xây lán tạm trên thửa đất đang tranh chấp.

Chị Trương Thị M, và chị Trương Thị T2 trình bày: Các chị là con của bà T3, mảnh đất đang tranh chấp giữa ông Q và bà N là của cụ L để lại. Vì hoàn cảnh gia đình nên mẹ con chị về ở với cụ L, các chị đều đi thoát ly và công tác trong Đắk Lắk, năm 1989 bà T3 ở nhà một mình, vì đau ốm không ai chăm sóc mà vườn cây cối, hoa màu đang thời thu hoạch cho nên bà T3 có sang nhượng cho ông Q bên cạnh nhà chị, để ông Q thu hoạch cây cối, hoa màu. Các chị chỉ được nghe nói thế chứ không biết bà T3 sang nhượng bao nhiêu và các chị cũng không được tiêu số tiền đó. Cụ L là người biết chữ vì cụ L là người buôn bán, cụ L còn dạy chị T2 học bài khi còn nhỏ.

Chị Trương Thị H1 trình bày: Mẹ con chị ở với cụ L khi chị còn nhỏ, thời điểm đó chị không biết cụ L có biết chữ hay không, chị không biết cụ L có viết di chúc cho bà N, khi các chị em chị vào công tác trong Đắk Lắk, bà T3 bán đất cho ông Q như thế nào chị không biết, chị không được hưởng số tiền mà bà T3 bán nhà cho ông Q.

Những người làm chứng:

Ông L1 trình bày: Ông làm địa chính xã từ năm 1987 đến năm 1993, ông xác định thửa số 183 là của ông T4, thửa số 190 là của bà L, thửa số 191 là của ông Q. Ông làm địa chính không biết được việc chuyển nhượng đất giữa bà T3 và ông Q, giữa bà T3 và ông T4. Mảnh giấy có ghi tờ bản đồ số 01 thửa số 190, loại ruộng đất tên sử dụng ruộng đất tên là V, ông không biết đó là giấy gì, trong suốt thời gian ông làm địa chính xã ông không biết giấy tờ đó, xuất hiện vào thời gian nào ông không biết, khi ông làm địa chính xã có nhận bàn giao từ ông D nhưng không có giấy tờ đó. Do đó, khi ông thôi làm địa chính, ông không bàn giao lại giấy tờ này cho ông G.

Ông K trình bày: Ông làm chủ tịch xã từ năm 1983 đến năm 2000. Sau khi chuyển nhượng đất đai giữa bà T3 và ông Q vào khoảng năm 1984-1985, bà N có đến UBND xã nhờ giải quyết tranh chấp đất giữa bà N và bà T3, lúc bà N đề nghị thì bà T3 đã bán đất cho ông Q, bà N có đề nghị giải quyết bà cho rằng mảnh đất đó là của mẹ bà cho nhưng không có bằng chứng gì để ông giải quyết.

Ông U trình bày: Ông là cậu ruột của bà N. Khoảng tháng 3 năm 1984, cụ L có vào hỏi ý kiến ông về việc sau này nếu cụ mất, cụ L có cho bà N mảnh đất, ông đồng ý. Cụ L đưa cho ông mảnh giấy lúc đó khoảng 3 giờ chiều, tờ giấy có chữ ký của cụ L, cụ L có bảo với ông chữ ở tờ giấy này do cụ L viết và cụ L có đưa bút cho ông ký, cụ L có học bổ túc do ông dạy tương ứng với lớp 3, 4 bây giờ. Hiện lúc đó không ai sống, khi ông ký gia đình ông chỉ có một mình ông ở nhà.

Ông S trình bày: Ông và bà N là con chú con bác ruột. Khoảng tháng 3 năm 1983-1984, cụ L có đến nhà ông, cụ L nói “hợp tác xã cho ít đất tôi nhờ ông nhận thực cho tôi” và có đưa cho ông một mảnh giấy, khi ông ký ông thấy chữ ký của ông U. Cụ L có đưa giấy bút cho ông ký. Cụ L có biết chữ hay không ông không biết.

Ông D trình bày: Ông xác định mảnh giấy có ghi tờ bản đồ số 01, tên chủ sử dụng ruộng đất là bà V, loại đất là đất ở, thửa số 190, diện tích 226m<sup>2</sup> là phiếu biểu mẫu số 4, ông không viết vào đó và chữ V có phải do bà V ký hay không ông không biết vì thời kỳ ông làm không có tờ giấy đó. Tờ giấy này ông D, địa chính xã làm nhưng ông D đã mất.

Ông T4 trình bày: Ông khẳng định không mua bán đất gì với bà T3 như ông Q trình bày, giấy xác nhận ngày 14/01/2007 là do ông viết và ký, đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, cây cối và hoa màu là do ông viết theo nội dung yêu cầu của bà T3 và 2 chữ T3 trong đơn là do bà T3 cũng nhờ ông ký. Việc thửa đất của ông tại bản đồ năm 1987 chiều dài tám mét đường 200 là 14,5m, đến bản đồ 1993 xác định chiều dài tám mét đường 200 là 16,8m là do bản đồ năm 1987 ông chưa vượt lập hết đất, đến năm 1991, ông xin đất của trường cấp III H nên đã vượt nốt diện tích mà xã đã đo từ trước.

Xác minh phòng tài nguyên và môi trường huyện: Hiện tại số liệu của Phòng chỉ có bản đồ khi thực hiện chỉ thị số 299 đo đạc năm 1982 đến năm 1987 kết thúc của xã H, không lưu sổ mục kê. Qua xem xét việc sử dụng đất trước năm 1989 của gia đình ông Q và bà L thuộc tờ bản đồ số 11 ở tại khu vực thửa số 190, 191, 192, 183, 228, 227, 226 (không rõ thửa đất nào thuộc của ông Q và bà L) vì không có sổ mục kê nên phòng không nắm được.

Căn cứ vào bản đồ tỷ lệ 1/1000 đo theo thước ly có chiều dài các cạnh được ghi trực tiếp vào các cạnh như sau: Thửa 183 có các cạnh (19,5-14,5-19,6-15,0), thửa số 190 có các cạnh (17,6-12,5-19,8-10,5), thửa số 191 có các cạnh (19,8-11,0-39,0-16,2), thửa số 228 có các cạnh (8,8-15,5-8,0-15,0), thửa số 192 có các cạnh (17,5-10,5-16,2-17,0).

Ủy ban nhân dân xã H cung cấp: Thửa đất số 190 tờ bản đồ số 11 đo đạc năm 1987 có nguồn gốc là của cụ L có diện tích 220m<sup>2</sup>, đến bản đồ năm 1992, thửa số 190 được tách ra một phần diện tích đất nằm trong thửa số 429 đứng tên anh Đ, một phần diện tích đất nằm trong thửa số 428 đứng tên ông Q. Đến năm 2016 đo đạc lại thì thửa đất của cụ L, một phần diện tích đất nằm trong thửa số 304 đứng tên anh Đ, một phần diện tích đất nằm trong thửa số 190 đứng tên ông Q. Thửa đất của ông Q, anh Đ đều đã được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993, đến nay chưa cấp đổi lại, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được lưu tại Ủy ban nhân dân xã.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hưng Yên đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh giải quyết giao dịch dân sự; Điều 164, 170, 171, Điều 656 BLDS năm 2005, Điều 166; Điều 634 BLDS năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/HĐTP; Thông tư số 81 ngày 24/7/1981; Điều 1, 3 Luật đất đai năm 1987; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 bà Nguyễn Thị N về việc đòi ông Q phải trả quyền sử dụng 226m<sup>2</sup> đất tại thôn G, xã H, huyện A, Hưng Yên.
2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.
3. Ghi nhận sự hỗ trợ của ông Q trả cho bà N về giá trị tài sản trên đất, công sức là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn).

Bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25 tháng 6 năm 2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị xét xử theo trình tự phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại nhà, đất.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo xác định bà T3 không có quyền chuyển nhượng đất, văn bản chuyển nhượng là do ông T4 viết và ký tên nên hợp đồng vô hiệu do đó yêu cầu ông Q phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà T3.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh quyền sở hữu đối với thửa đất tranh chấp theo Điều 166 BLDS 2015. Hồ sơ địa chính không có tài liệu thể hiện nguồn gốc thửa đất trước năm 1992 nên thửa đất tranh chấp không phải là di sản của cụ L, không có tài liệu chứng minh diện tích đất hợp pháp của cụ L nên yêu cầu đòi 226m<sup>2</sup> đất của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Chính quyền và người làm chứng đều xác nhận ông Q nhận chuyển nhượng đất, đã thanh toán tiền và sử dụng đất từ

năm 1989 sau đó ông Q và con là anh Đ đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên giao dịch chuyển quyền sử dụng đất của ông Q và bà T3 phải được công nhận, anh Đ đã được tặng cho một phần đất nên là người thứ ba ngay tình nên chủ sở hữu không có quyền đòi lại. Nguyên đơn không yêu cầu chia thừa kế, và thời điểm khởi kiện thời hiệu yêu cầu cũng đã hết trong khi theo Điều 236 BLDS năm 2015 về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu thì ông Q là người quản lý cũng đã trở thành chủ sở hữu tài sản. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu ý kiến:

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Kể từ khi thụ ký vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, và các đương sự đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Năm 1984 cụ L chết, năm 1989 bà T3 được UBND xã xác nhận cho chuyển nhượng tài sản, hoa màu trên đất. Ông Q sử dụng đất nhưng ông C, bà T3 không có ý kiến, ông Q và anh Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi bà T3 chết, bà N cũng không có ý kiến đến sau khi ông C chết bà N mới xuất trình giấy giao quyền sử dụng tài sản nhưng theo tàng thư cụ L không biết chữ, địa chỉ đất là huyện A chưa có tại thời điểm viết giấy nên không có giá trị pháp lý. Theo Điều 11 Hiến pháp 1980 và Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 và Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 đất đai là tài sản quốc gia nên UBND xã đã xác nhận cho bà T3 chuyển nhượng nhà và cây cối hoa màu trên đất. Thời điểm cụ L chết, cá nhân không có quyền định đoạt về đất ở nên cụ L không còn quyền sử dụng đất mà pháp luật quy định và khi bà T3 chuyển nhượng đất Nhà nước chưa có chính sách về thừa kế quyền sử dụng đất. Bà T3 chuyển nhượng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép và xác nhận, ông Q đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai 2013 Nhà nước không thừa nhận đất đã giao cho người khác sử dụng. Theo Điều 145 BLDS 1995 bà T3 đã hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q và anh Đ. Do đó căn cứ Điều 293 và khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bác yêu cầu kháng cáo của bà N giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện A.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Trên cơ sở xem xét, đánh giá toàn diện, khách quan, đầy đủ các chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, luật sư, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.*

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**



[1] Người liên quan bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Trọng Đ, chị Nguyễn Thị H đều địa chỉ thôn , xã H, Huyện A, tỉnh Hưng Yên và đều được thông báo về vụ án nên Tòa án tổng đạt và xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị L, đã chết, nên ông Nguyễn Văn C, và bà Nguyễn Thị T3 là con cụ L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng do ông C, bà T3 đều đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm các con của ông C là Nguyễn Tất T1, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị P1 cùng các con của bà T3 là Trương Thị M, Trương Thị H1 và Trương Thị T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tuy nhiên chị P, M, H1 và T1 đều xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và đều đề nghị từ chối tham gia phiên tòa đồng thời bà P xác định ông T1, bà P và bà H đều đã biết bà N khởi kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất của cụ L nhưng đều xác định không liên quan đến vụ án nên cấp sơ thẩm giải quyết vắng mặt không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của họ.

[3] Về xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thấy Tòa án nhân dân huyện A đã có Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn và đã nhiều lần tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng theo cung cấp của Công an, chính quyền địa phương thì phía bị đơn chống đối quyết liệt không thể xem xét thẩm định tại chỗ được. Mặt khác, khi giải quyết sơ thẩm lần thứ nhất Tòa án nhân dân huyện A đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản, bị đơn không xuất trình chứng cứ chứng minh về diện tích đất nhận chuyển nhượng và theo lời khai của ông G1, ông L, ông L1 cùng cung cấp của địa phương thì vị trí, kích thước đất tranh chấp không có thay đổi nên có căn cứ xác định diện tích đất bà N yêu cầu ông Q trả lại là diện tích 220m<sup>2</sup> đất kê khai, đăng ký thửa số 190, tờ bản đồ số 11 lập năm 1987 đo thực tế diện tích 226m<sup>2</sup> thuộc thôn G, xã H, huyện A, tỉnh Hưng Yên.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy các đương sự đều công nhận ngày 20 tháng 11 năm 1989 bà Nguyễn Thị T3 có đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, cây cối và hoa màu nội dung “ *Tôi hiện nay có khổ đất rộng khoảng 5 miếng với 3 gian nhà tre cùng cây cối hoa màu trên khổ đất trên... bản thân tôi thì tuổi đã cao, sức khỏe yếu, ốm đau liên miên tôi đã nhượng quyền sở hữu đất ở, hoa màu, nhà cửa cho ông Phạm Văn Q ở ngay cạnh... tôi sẽ chấp hành đầy đủ, đúng pháp luật về chuyển nhượng quyền sở hữu đất ở, hoa màu, nhà ở theo chính sách hiện hành*”. Đơn đã được đội sản xuất, đại diện thôn xác nhận về hoàn cảnh của bà T3 và đều đề nghị xét duyệt cho bà T3 được nhượng đất và ngày 22/11/1989 Ủy ban nhân dân xã H đã xác nhận “*Nhất trí cho bà T3 nhượng lại ba gian nhà tre và cây hoa màu trên mảnh đất trình bày trong đơn cho anh Q*” do đó pháp luật áp dụng giải quyết tranh chấp là Luật đất đai năm 1987 và Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991.

[5] Bà N thừa nhận đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã giải quyết tranh chấp nhưng xã không giải quyết phù hợp với cung cấp của ông K đã có căn cứ xác định Ủy ban nhân dân xã H đã không công nhận diện tích đất kê khai, đăng ký thửa số 190, tờ bản đồ số 11 lập năm 1987 do thực thể diện tích 226m<sup>2</sup> thuộc thôn G, xã H, huyện A, tỉnh Hưng Yên có tranh chấp giữa bà T3 và bà N. Thực tế Ủy ban nhân dân xã H đã chấp nhận cho bà T3 được chuyển nhượng nhà và cây trồng trên diện tích đất nên theo khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai năm 1987 việc chuyển quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây *“Khi người được giao đất chuyển đi nơi khác hoặc đã chết mà thành viên trong hộ của người đó vẫn còn tiếp tục sử dụng đất đó. Việc chuyển quyền sử dụng đất đai nói trong Điều này, nếu ở nông thôn thì do Ủy ban nhân dân xã quyết định, nếu ở thành thị thì do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh quyết định.”* và khoản 1 Điều 21 Luật Đất đai năm 1987 *“Các tranh chấp về quyền sử dụng đất đai do Ủy ban nhân nơi có đất đai bị tranh chấp giải quyết theo quy định dưới đây: Ủy ban nhân dân xã, thị trấn giải quyết các tranh chấp đất đai giữa cá nhân với cá nhân.”* đã có căn cứ xác định việc chuyển nhượng nhà, đất giữa bà T3 và ông Q phù hợp với quy định của pháp luật về chuyển quyền sử dụng nhà, đất. Thực tế ông Q đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng đất, đã quản lý sử dụng nhà đất nhận chuyển nhượng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo tiêu mục 2.2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *“Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực)*

*b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:*

*b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;..”* không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3 và ông Q của bà N.

[6] Xét yêu cầu buộc ông Q trả lại nhà đất đã nhận chuyển nhượng thấy di chúc của cụ Nguyễn Thị L do bà N xuất trình không có chứng nhận, trong khi theo tờ khai chứng minh thư nhân dân thì cụ L không biết chữ và Bản kết luận giám định số 513/C21 ngày 28/02/2002 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an xác định chữ ký, chữ viết do cùng một người viết ra. Mặt khác khi đề nghị Ủy ban nhân dân xã H giải quyết tranh chấp đất với bà T3 trong các năm 1985, 1986, 1989 bà N cũng không xuất trình văn bản mà bà xác định là di chúc của cụ L nên chưa đủ căn cứ xác định văn bản ghi ngày 10/3/1984 do bà N xuất trình là văn bản thể hiện ý chí của cụ L. Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà T3 và ông Q đã được Ủy ban nhân dân xã H chấp nhận theo đúng thẩm quyền nên theo Điều 1 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội *“Nguyên tắc giải quyết Các giao dịch*

*dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991 (ngày Pháp lệnh nhà ở năm 1991 có hiệu lực) được giải quyết theo quy định của Nghị quyết này; việc giải quyết phải được thực hiện từng bước phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:*

*1. Khuyến khích, tôn trọng sự thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch dân sự, phát huy truyền thống đoàn kết, tương thân, tương ái, tương trợ, giúp đỡ lẫn nhau trong nội bộ nhân dân; tránh lãng phí của cải, vật chất phát sinh do việc đòi lại nhà gây ra;*

*2. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng; trong quá trình giải quyết cần quan tâm thích đáng đối với bên tham gia giao dịch dân sự là người có công với cách mạng, người thuộc diện được hưởng chính sách xã hội, người nghèo đang phải thuê nhà ở, mượn nhà ở;*

*3. Giữ vững ổn định xã hội, có khả năng thực thi và được nhân dân đồng tình.” và Điều 17 Luật đất đai năm 1987 “Người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có chỗ ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó.” nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà N buộc ông Q trả lại nhà, đất đã nhận chuyển nhượng của bà T3.*

[6] Ông Q đã thanh toán toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng nhà đất theo thỏa thuận nên cấp sơ thẩm ghi nhận sự hỗ trợ của ông Q đối với bà N về giá trị tài sản trên đất và công sức số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp với giá trị tài sản trên đất và công sức của bà N trong thời gian chung sống cùng cụ L, các bên đều không tranh chấp nên không đặt ra để xem xét.

[6] Quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N là phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Khi xét xử lại vụ án, cấp sơ thẩm chưa xem xét vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành theo bản án số 05/PTDS ngày 08/11/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên là không đúng quy định khoản 3 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo Công văn số 107/CV-CCTHADS ngày 10 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A chưa có cơ sở xác định việc thi hành số tiền án phí dân sự ông Q phải chịu 2.234.000 đồng, và số tiền hoàn trả ông Q 50.000 đồng dự phí kháng cáo; cùng số tiền án phí dân sự bà N phải chịu 388.000 đồng, và số tiền hoàn trả bà N 50.000 đồng dự phí kháng cáo và 500.000 đồng dự phí. Do ông Q, bà N được miễn án phí nên sẽ sửa bản án dân sự sơ thẩm hoàn trả ông Q, bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Án phí: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ khoản 3 Điều 16, Điều 17, khoản 1 Điều 21 Luật Đất đai năm 1987. Điều 1 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, cây cối và hoa màu ngày 20 tháng 11 năm 1989 giữa bà Nguyễn Thị T3 và ông Phạm Văn Q vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đòi ông Phạm Văn Q trả lại diện tích đất 226m<sup>2</sup> kê khai, đăng ký thửa số 190, tờ bản đồ số 11 lập năm 1987; địa chỉ thửa đất: thôn Gạo Nam, xã Hồ Tùng Mậu, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn Q trả bà Nguyễn Thị N giá trị tài sản trên đất, và công sức số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Phạm Văn Q 50.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tiền số 04606 ngày 21 tháng 11 năm 2001 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A; hoàn trả bà Nguyễn Thị N 50.000 đồng dự phí kháng cáo và 500.000 đồng dự phí đã nộp theo Biên lai thu số 04569 ngày 28 tháng 11 năm 2001 và Biên lai thu số 04550 ngày 24 tháng 9 năm 2001 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

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.

Trường hợp bản án 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, 7b 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Lưu: VT, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Quang Tú**