

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 08/2021/DS-PT  
Ngày 27-01-2021  
V/v tuyên bố hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Vũ Thị Thu

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Lại Văn Tùng

**- Thư ký phiên toà:** Bà Đoàn Thị Kim Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:**

Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2020 về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự số 11/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2021/QĐPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị H ; sinh năm: 1954; trú tại: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh N.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Bà Đoàn Thị H :* Anh Vũ Cát Đ ; sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh N. Theo văn bản ủy quyền ngày 11-11-2020.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà H:* Luật sư Trần Văn N; Văn phòng luật sư T và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh N.

- *Bị đơn:* Ông Lê Ngọc P; sinh năm 1945

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông P* : Bà Đoàn Thị Phương L; sinh năm 1949; cùng trú tại: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh N. Theo văn bản ủy quyền ngày 30-5-2020.

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

1. Ông Đoàn Xuân H; sinh năm 1949; trú tại: Số nhà 134 đường Cách mạng tháng 8, tổ 87 khu phố 10, phường C, thành phố T, tỉnh B.

2. Ông Đoàn Duy C; sinh năm 1958; trú tại: Số nhà 270 khu phố 8, phường H, thành phố T, tỉnh B.

3. Ông Đoàn Thanh M; sinh năm 1963; trú tại: Số nhà 263/23, tổ 34, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh B.

4. Bà Vũ Thị X; sinh năm 1949;

5. Anh Đoàn Văn D; sinh năm 1974;

6. Anh Đoàn Xuân H; sinh năm 1980

Đều trú tại: Số nhà 58 đường ĐX 34, tổ 29, khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh B.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông H, ông C, ông M, bà X, anh D và anh H*: Bà Đoàn Thị H; sinh năm: 1954; trú tại: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh N. Theo văn bản ủy quyền ngày 04-9-2020.

7. Bà Đoàn Thị Phương L; sinh năm 1949; trú tại: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh N.

8. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh N

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Lưu Quang T-Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Ông Lưu Quang T*: Ông Nguyễn Xuân H; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường huyện N. Theo văn bản ủy quyền số 07/UBND-VP ngày 30-7-2020.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Nguyễn Xuân H'; sinh năm 1952

2. Ông Đoàn Minh X; sinh năm 1959

Đều trú tại: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh N.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà H, anh Đ, luật sư N và bà L có mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17-6-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn là Bà Đoàn Thị H trình bày:

Bố mẹ bà L cụ Đoàn Văn M và cụ Phạm Thị H (tức H) sinh được 07 người con gồm: Ông Đoàn Xuân H, ông Đoàn Xuân C (chết năm 1996), bà Đoàn Thị H (chết năm 1993), Ông Đoàn Duy C; Ông Đoàn Thanh M, bà Đoàn Thị T (chết năm 1969) và Bà Đoàn Thị H .

Năm 1979 cụ M vào nhà ông H cư trú tại tỉnh S (nay là tỉnh B) để ở. Đến năm 1980 cụ H và gia đình ông C cùng vào tỉnh S lập nghiệp. Bà với bà H sinh sống tại thôn T, xã N, huyện N. Trước khi đi, bố mẹ bà có để lại toàn bộ tài sản gồm: 01 ngôi nhà gỗ trên diện tích khoảng 600m<sup>2</sup>; 01 ao nuôi cá diện tích khoảng 300m<sup>2</sup>; 01 vườn chè diện tích khoảng 150m<sup>2</sup> và 01 ngôi nhà bằng tre vợ chồng ông C ở khoảng 400m<sup>2</sup> gửi bác ruột là cụ Đoàn Văn Đ anh trai cụ M quản lý, sử dụng. Cụ M chết năm 1989, cụ H chết năm 2010, trước khi chết các cụ không để lại di chúc.

Năm 1982 mẹ bà về quê bán nhà cho Ông Lê Ngọc P, nhưng bố bà không biết và cũng không ký vào văn bản bán nhà cho ông P. Văn tự bán nhà nhượng đất ông P cung cấp, viết không đúng ý chí của người định đoạt tài sản, vì cụ H chỉ bán ngôi nhà gỗ, chứ không bán đất, nhưng trong văn tự viết tay lại ghi thêm dòng chữ "Toàn bộ hoa màu, cây cối, người mua được quyền sử dụng"; cụ H không biết chữ lại có chữ ký giả mạo trong giấy bán nhà, nhượng đất. Người làm chứng ký tên trong văn bản là cụ Phạm Văn M và ông Vũ Đức T đã chết, còn Ông Đoàn Minh X cho rằng văn bản viết xong, gia đình ông P mới gọi ông với ông H' sang chứng kiến lúc đó có mình ông P , ông đọc văn bản và nói với ông P sao văn bản lại ghi cả phần đất của ông C , đất ao và đất vườn chè vào, ông P nói "Chú cứ ký vào sau này chúng nó về, nếu có nhu cầu thì anh sẽ để lại cho chúng nó" nên ông ký; ông H' khai ông P bảo ký thì ông ký, ông H' không đọc, không biết việc mua bán như thế nào. Như vậy, văn tự bán nhà giữa cụ M với ông P là không hợp pháp cả về nội dung và hình thức.

Năm 1986 ông P kê khai quyền sử dụng đất tại bản đồ số 299 và chỉnh lý bản đồ năm 1995, đến năm 2004 Ủy ban huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông P , về trình tự thủ tục là trái với Luật đất đai vì vậy Bà H đề nghị:

\* Tuyên bố hợp đồng bán nhà nhượng đất cụ Phạm Thị H với Ông Lê Ngọc P vô hiệu, đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

\* Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 312/QĐUB cấp ngày 12-6-2004 mang tên Ông Lê Ngọc P tại Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh N.

\* Buộc gia đình ông P phải phá dỡ căn nhà gỗ mua của cụ Đoàn Thị M (cụ H) để trả lại toàn bộ diện tích đất theo bản đồ địa chính số 299 lập năm 1986 cho gia đình bà.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Lê Ngọc P và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Đoàn Thị Phương L trình bày:

- Về nguồn gốc nhà, đất: Năm 1982 bà Đoàn Thị M (tức bà Phạm Thị H) mẹ đẻ của Bà H về quê bán nhà, nhượng đất cho vợ chồng bà với giá 15.000 đồng. Khi mua hai bên có lập văn bản do ông P là người viết, có cụ Phạm Đức M là anh trai cụ H, ông Vũ Đức T là anh rể ông P, Ông Nguyễn Xuân H' và Ông Đoàn Minh X là cháu trai ông M chứng kiến và bà cũng có mặt. Nội dung văn bản không ghi diện tích, nhưng có ghi vị trí tiếp giáp với các hộ liền cụ thể: Đất thổ phía Đông giáp đất ông Phạm Văn K (nay là hộ ông T); phía Tây giáp đất ông Đoàn Văn V và ông Đ (nay là hộ ông H); phía Nam giáp đất ông P (sau là ông Đoàn P), phía Bắc giáp đất ông T và ông T' và 01 ao có vị trí phía Nam giáp đất ông V; phía Tây giáp đường; phía Đông giáp ruộng tập thể; Bắc giáp ao hợp tác xã. Vợ chồng bà đã giao đủ tiền cho cụ H và nhận tài sản sử dụng từ ngày 10-8-1982, đã đứng tên trong bản đồ địa chính số 299 lập năm 1986, chỉnh lý bản đồ năm 1995 đến năm 2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó gia đình bà đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ cho đến nay.

Quá trình sử dụng ông bà có mua thêm đất vườn tạp của hộ ông T và hộ ông T' ở phía sau nhà, đất mua của cụ H và đã sửa sang 04 gian nhà lợp ngói thành 01 gian mái bằng, phá buồng lợp rạ, bếp, chuồng lợn còn sân phơi và bể nước vẫn còn. Khoảng năm 1993 ông bà san lấp khoảng 2/3 diện tích đất ao xây nhà mái bằng và công trình phụ cho vợ chồng con gái là chị Lê Thị L và anh Đoàn Văn T ở nhờ. Bà H cư trú tại thôn T, các con của cụ M ở M thỉnh thoảng có về quê chơi biết và không ai có ý kiến gì. Năm 2017 ông P định lập di chúc để lại tài sản cho con cháu mới xảy ra tranh chấp. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Bà H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân xã N cung cấp: Năm 1982 Ông Lê Ngọc P mua đất của cụ M, cụ H. Thực hiện Chi thị 299 tiến hành đo đạc đất đai trên địa bàn xã N thì diện tích gia đình ông P đang sử dụng gồm thửa 342 diện tích 525m<sup>2</sup> trong đó đất ở là 425m<sup>2</sup>, đất vườn tạp là 100m<sup>2</sup>; thửa 334 diện tích là 400m<sup>2</sup> đất ao. Khoảng năm 1990 vợ chồng ông P tiếp tục mua đất của ông Lê Duy T thửa đất số 340 diện tích 230m<sup>2</sup> đất vườn tạp, mua của ông Đoàn Nhật T thửa đất số 339 diện tích 160m<sup>2</sup> đất vườn tạp.

Nguồn gốc đất ông P mua đất của cụ H là đất của ông cha để lại. Năm 1979, năm 1980 gia đình cụ M vào S nay là tỉnh B lập nghiệp. Năm 1982 cụ H về bán đất cho gia đình ông P. Hiện trạng ông P đã kê khai quyền sử dụng đất từ năm 1982 và đã đứng tên trên bản đồ 299 lập năm 1986 và đứng tên trên bản đồ 1995 có cả diện tích đất mua của ông T và ông T'. Năm 2004 ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà đất ông P mua của cụ M, cụ H đã tu sửa lại, vị trí vẫn giữ nguyên, ao đã san lấp ½ để cho con gái sử dụng, nhà tre phía trong đã phá dỡ làm vườn, ngõ vào vẫn giữ nguyên hiện trạng. Sổ mục kê, hồ sơ địa chính tại xã N không có tài liệu nào thể hiện tên cụ M và cụ H.

Ủy ban nhân dân huyện N cung cấp: Căn cứ theo bản đồ địa chính số 299 lập năm 1986; tờ bản đồ số 7; thửa 334 diện tích 400m<sup>2</sup> đất ao và thửa 342 diện tích 525m<sup>2</sup> đất ở và vườn tạp, ghi tên chủ hộ P (Lê Ngọc P ). Bản đồ địa chính năm 1995 tại thửa 334 diện tích 400m<sup>2</sup> đất ao (tờ bản đồ số 7, bản đồ 299) là phần trong thửa 179, tờ bản đồ số 20 và thửa 342 diện tích 525m<sup>2</sup> (tờ bản đồ số 7, bản đồ 299) là phần trong thửa 185, 186 tờ bản đồ số 20. Phần diện tích đất trên hộ ông P sử dụng ổn định, đến thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2004 không phát sinh tranh chấp. Đối chiếu Điều 2 Luật đất đai năm 1993 Ủy ban xã N xét duyệt trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông Lê Ngọc P là đúng thẩm quyền.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Xuân H' trình bày: Năm 1982 cụ H về có bán nhà đất cho ông P , nhưng cụ thể diện tích và giá cả như thế nào ông không biết, khi ông P lập văn tự bán nhà nhượng đất xong thì gia đình ông P gọi ông và Ông Đoàn Minh X sang chứng kiến, ông P bảo ông ký vào biên bản, khi ký ông không hỏi cũng không đọc lại văn bản mà ký ngay, lúc đó cụ H cũng có mặt, cụ biết và không nói gì. Do điều kiện công việc, ông đề nghị Tòa án không triệu tập, cho ông được vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

2. Ông Đoàn Minh X trình bày: Ông đã nhận được thông báo của Tòa án huyện N tham gia với tư cách là người làm chứng trong vụ án "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất" giữa Bà H và ông P. Sự việc đã xảy ra gần 40 năm ông không còn nhớ được gì, ông giữ nguyên lời trình bày tại Ủy ban xã N do sức khỏe yếu đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự số 11/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định đã quyết định.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, 146 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; khoản 2 Điều 3; Điều 23; Điều 38 Luật đất đai năm 1993; khoản 2, khoản 7 Điều 176; khoản 1 Điều 255 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm b.1, b.3 tiểu mục 2.2, mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 9 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất" giữa Bà Đoàn Thị H với Ông Lê Ngọc P về việc: Tuyên bố văn bản bán nhà, nhượng đất giữa cụ H và ông P ngày 10-8-1982 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông Lê Ngọc P và buộc ông P phải phá dỡ nhà trả lại cho gia đình bà 925m<sup>2</sup> đất (trong đó tại thửa 334 có diện tích 400m<sup>2</sup>

đất ao và thửa 342 có diện tích 525m<sup>2</sup> đất ở và đất vườn tạp) theo bản đồ địa chính số 299, tờ số 7 lập năm 1986 của Ủy ban xã N ghi tên ông P .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25-9-2020 Bà Đoàn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 10-8-1982 giữa cụ Phạm Thị H (tức H ) và Ông Lê Ngọc P vô hiệu. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P năm 2004. Yêu cầu ông P trả lại nhà và đất theo bản đồ địa chính 299 năm 1986 tổng diện tích là 925m<sup>2</sup> gồm 100m<sup>2</sup> đất ở, 425m<sup>2</sup> đất vườn và 400m<sup>2</sup> ao.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Anh Vũ Cát Đ là người đại diện theo ủy quyền của Bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà H.

Bà H nhất trí với lời trình bày của anh Đ và nhất trí với trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà H.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà H trình bày: Việc mua bán nhà đất giữa cụ M bà và ông P ngày 10-8-1982 vô hiệu vì khi cụ M bà bán đất thì cụ M ông không biết và cũng không ký vào văn bản bán nhà cho ông P. Văn tự bán nhà nhượng đất ông P cung cấp, viết không đúng ý chí của người định đoạt tài sản, vì cụ H chỉ bán ngôi nhà gỗ, chứ không bán đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của Bà H.

Bà L trình bày không nhất trí với kháng cáo của Bà H và không nhất trí với lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho Bà H, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về đường lối giải quyết vụ án, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Bà Đoàn Thị H đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của Bà H thấy:

[1] Căn cứ vào đơn xin bán nhà nhượng đất ngày 10-8-1982 giữa cụ Đoàn Thị M (H) và Ông Lê Ngọc P phản ánh cụ M đã chuyển nhượng cho ông P đất thổ, trên đất có 4 gian nhà ngói, 01 gian buồng lợp rạ, 01 gian bếp, 01 gian

chuồng lợn, sân phơi, bể nước có vị trí phía Đông giáp ông Phạm Văn K, phía Tây giáp ông Đoàn Văn V và Đoàn A, phía Nam giáp ông Đoàn P và Đoàn T và L, phía Bắc giáp ông Lê T và ông Đoàn T'. Và cụ H còn chuyển nhượng cho ông P 01 ao có vị trí phía Tây giáp đường, phía Đông giáp ruộng tập thể, phía Tây giáp lộ, phía Bắc giáp ao hoang với giá 15.000đ cụ M đã nhận đủ tiền. Nhưng về diện tích đất thổ và đất ao chuyển nhượng không ghi cụ thể mà chỉ ghi như trong bản đồ. Việc chuyển nhượng nhà đất và ao có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N và có người làm chứng là Phạm Đức M, ông Vũ Đức T, Ông Nguyễn Xuân H' và ông Đ.

[2] Tại bản đồ 299 lập năm 1986 tại thửa số 334 có diện tích đất ao là 400m<sup>2</sup> và thửa 342 có diện tích là 525m<sup>2</sup> đất ở và đất vườn tạp đứng tên ông P. Tại bản đồ năm 1995 thửa 334 có diện tích 400m<sup>2</sup> đất ao (tờ bản đồ số 7, bản đồ 299) và thửa 342 có diện tích 525m<sup>2</sup> (tờ bản đồ số 7, bản đồ 299) đứng tên ông P. Năm 2004 ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông P đã mua thêm đất vườn tạp của hộ ông T và hộ ông T', ở phía sau nhà đất mua của cụ H và vợ chồng ông P đã sửa sang 04 gian nhà lợp ngói mua của cụ H thành 01 gian mái bằng, phá buồng lợp rạ, bếp, chuồng lợn. Khoảng năm 1993 vợ chồng ông P san lấp khoảng 2/3 diện tích đất ao xây nhà mái bằng và công trình phụ cho vợ chồng con gái là chị Lê Thị L và anh Đoàn Văn T ở nhờ.

[3] Bà H là con gái của cụ M và cụ H và ông P đều cư trú tại thôn T, xã N. Tại phiên tòa Bà H và bà L đều trình bày nhà Bà H chỉ cách nhà vợ chồng ông P khoảng 01 km, khi cụ Đoàn Văn Đ là anh trai cụ M chết các con cụ M ở B có về quê nhưng suốt quá trình gia đình ông P sửa chữa nhà cửa, san lấp ao cho vợ chồng con gái đến ở nhờ, các con của cụ M biết và không ai có ý kiến gì.

[4] Tại điểm b.1, b.3 tiêu mục 2.2, mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và Gia đình quy định về 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) quy định: “Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua bán chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Tòa án giải quyết như sau: Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp: 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 và đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm trên đất đó”.



[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng nhà đất giữa cụ M bà và ông P ngày 10-8-1982 được công nhận. Năm 2004 ông P kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của Bà H mà giữ nguyên án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Bà H phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do Bà H là người cao tuổi căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Bà H.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 203 Luật đất đai, điểm b.1, b.3 tiểu mục 2.2, mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân và Gia đình, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Bà Đoàn Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Xử không chấp nhận khởi kiện của Bà Đoàn Thị H về yêu cầu tuyên bố văn bản bán nhà, nhượng đất giữa cụ Đoàn Thị M và Ông Lê Ngọc P ngày 10-8-1982 vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12-6-2004 mang tên hộ Ông Lê Ngọc P và yêu cầu buộc ông P phải phá dỡ nhà trả lại cho gia đình bà 925m<sup>2</sup> đất (trong đó tại thửa 334 có diện tích 400m<sup>2</sup> đất ao và thửa 342 có diện tích 525m<sup>2</sup> đất ở và đất vườn tạp) theo bản địa chính 299, tờ số 7 lập năm 1986 của Ủy ban nhân dân xã Nghi tên ông P .

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho Bà H.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Bà H. Trả lại cho Bà H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 17.400.000 đồng (mười bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001138 ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định.



Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Nam Trực;
- Chi cục THADS huyện Nam Trực;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
*(đã ký)*

**Vũ Thị Thu**