

## Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Ngày 09/12/2021

# NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Tự Học;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Vũ Đông;

Ông Mai Anh Tài.

*Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thư ký 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:  
Ông Nguyễn Trọng Vĩnh, Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử công khai vụ án hành chính thụ lý số 10/2020/TLPT-HC ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, do có kháng cáo của người khởi kiện đối với bản án hành chính sơ thẩm số 24/2019/HC-ST ngày 07 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10380/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự sau:

\* **Người khởi kiện:** Chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1982; địa chỉ: số 43, đường Hoàng Phan Th, xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An; có mặt.

*\* Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Hoài A - Chủ tịch; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ng; địa chỉ: xóm 18, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An; vắng mặt. Bà Ng ủy quyền cho chị Nguyễn Thu H; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: xóm Trung Th1, xã Hưng Đ, thành phố V, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

3. Bà Lê Thị Thanh L, địa chỉ: Trường THCS Hà Huy T, phường Hà Huy T, thành phố V, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

4. Bà Trần Thị H2; địa chỉ: số nhà 36 đường Nguyễn Đức Đ1, khối 13, phường Bến Th2, thành phố V, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

5. Bà Trần Thị H và ông Kim Thành X; địa chỉ: Khối 10, thị trấn Quỳ H3, huyện Quỳ H3, tỉnh Nghệ An; đều vắng mặt.

6. UBND xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hà Văn Tr - Chủ tịch; có đn xin xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Người khởi kiện chị Nguyễn Thu H có đơn khởi kiện vụ án hành chính ngày 17/02/2017, với nội dung:* Yêu cầu hủy Giấy phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đô thị số 295/GP.UB ngày 26/10/1998 của UBND thành phố V giữa ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Thanh L; Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Hữu H5 tại thửa 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 229m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An; Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV265205 ngày 29/01/2015 mang tên bà Trần Thị H tại thửa 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 170,6m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Lý do khởi kiện: Chị Nguyễn Thu H cho rằng thửa đất trên là của ông cha nhiều đời để lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Vương Thị H4 theo đo đạc năm 1985 có diện tích 1.677m<sup>2</sup> tại thửa số 60, tờ bản đồ số 27. Năm 1997 bà Vương Thị H4 qua đời. Năm 1998, ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh L diện tích 219,24m<sup>2</sup> và ông D qua đời ngày 17/7/1998. Đến ngày 18/6/2002 bà Lê Thị Thanh L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Hữu Hán, năm 2012 thì ông Phan Hữu H5 chết để lại di sản là thửa đất số 490, tờ bản đồ số 25 tại xã Nghi Ph cho bà Trần Thị H2 (vợ ông Phan Hữu H5). Ngày 22/12/2014 bà Trần Thị H2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Trần Thị H (em gái bà H2) và UBND thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị H. Theo chị Nguyễn Thu H thì thửa đất trên do tổ tiên, ông bà để lại cho ông D được hưởng quyền thừa kế, ông D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không có quyền định đoạt thửa đất nói trên. Ngoài ra, theo chị H khi kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Hữu H5 không khách quan vì: Tại Biên bản kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng ngày 28/6/2002 không có chữ ký giáp ranh của gia đình chị; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/8/2001 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 20/12/2001 mang tên Nguyễn Thị Thanh L nhưng tại Giấy phép chuyển nhượng số 295 ngày 26/10/1998 và sơ đồ lô đất chuyển nhượng đều mang tên Lê Thị Thanh L. Còn trong hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Thanh L có sự giả dối như: Tại bản cam đoan của người xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/1998 đã giả mạo chữ ký của bố chị và chữ ký của chị, anh Nguyễn Văn Ph1 không phải là tên được pháp luật công

nhận mà là tên Nguyễn Văn Quý; Chữ ký D và chữ viết Nguyễn Văn D tại mục người khai của tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/5/1998 không phải chữ ký của ông Nguyễn Văn D.

\* *Người bị kiện đại diện UBND thành phố V cho rằng:* Thừa đất số 490, tờ bản đồ số 25 tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An có nguồn gốc là đất thổ cư của ông Nguyễn Văn D. Năm 1998 ông D chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh L với diện tích 219,24m<sup>2</sup>. Theo quy định 1086 của UBND tỉnh Nghệ An không quy định phải ký biên bản giáp ranh và biên bản này có thể hiện việc kiểm tra hiện trạng. Đến ngày 18/06/2002 bà Lê Thị Thanh L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Hữu H5. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Hữu H5 là đầy đủ, đúng thủ tục vì vậy UBND thành phố V cấp đất cho ông Phan Hữu H5 và bà Trần Thị H2 là đúng quy định pháp luật. Năm 2012 ông Phan Hữu H5 chết để lại di sản cho vợ là bà Trần Thị H2. Đến ngày 22/12/2014 bà Trần Thị H2 đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Trần Thị H. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, và các giấy tờ, thủ tục khác hợp lệ, UBND thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H theo đúng quy định. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H và giữ nguyên quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phan Hữu H5 và bà Trần Thị H2 diện tích 170,64m<sup>2</sup>, giữ nguyên quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 25 thuộc xóm 15, xã Nghi Ph, vì đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, việc chị Nguyễn Thu H khởi kiện là không có căn cứ UBND thành phố V không chấp nhận.

\* *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Ông Kim Thành X bà Trần Thị H2 trình bày:* Thừa đất tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V là thửa đất gia đình anh chị Phan Hữu H5 và Trần Thị H2 tặng cho bà Trần Thị H và đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Từ khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay không có ai tranh chấp, vì vậy việc bà Nguyễn Thu H yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV265205 ngày 29/01/2015 mang tên bà Trần Thị H tại thửa 490, tờ bản đồ số 25, xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An diện tích 170,64m<sup>2</sup> là không có căn cứ, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác gồm:* Bà Nguyễn Thị Ng, bà Nguyễn Thị H1, bà Lê Thị Thanh L mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để viết bản tự khai, tham gia các buổi làm việc và phiên tòa nhưng họ đều không có mặt và không có văn bản cung cấp ý kiến cho Tòa án.

- *UBND xã Nghi Ph trình bày:* Thừa đất nêu trên nguồn gốc là do ông bà

tổ tiên của ông Nguyễn Văn D để lại. Đến năm 1998 khi ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho bà L, sau đó bà L chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Phan Hữu H5, sau này ông H5 chết vợ ông H5 là bà H2 đã tặng cho em là Nguyễn Thị H. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều làm đúng quy trình thủ tục tại thời điểm đó.

Quá trình đối thoại, các bên không thống nhất được với nhau về quan điểm giải quyết vụ án.

Chị Nguyễn Thu H giữ nguyên yêu cầu đề nghị: Hủy Giấy phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đô thị số 295/GP.UB ngày 26/10/1998 của UBND thành phố V giữa ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Thanh L; Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Hữu H5 và bà Trần Thị H2 tại thửa 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 229m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An; Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV265205 ngày 29/01/2015 mang tên bà Trần Thị H tại thửa 490 tờ bản đồ số 25 diện tích 170,6m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người bị kiện UBND thành phố V, tỉnh Nghệ An không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Bản án hành chính sơ thẩm số 24/2019/HC-ST ngày 07/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 1 Điều 116; điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 31, Điều 36 Luật đất đai 1993; Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993; Quyết định 1068/QĐ.UB ngày 08/4/1998 của UBND tỉnh Nghệ An; khoản 2 Điều 3 Luật đất đai 1993; điểm c khoản 1 Điều 99, Điều 100, Điều 105, 167, 188 Luật đất đai 2013; Điều 22, Điều 705, khoản 2 Điều 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự 1995; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thu H đề nghị Tòa án hủy: Giấy phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị số 295/GP.UB ngày 26/10/1998 của UBND thành phố V giữa ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Thanh L; Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 257/QĐ-UBND và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 753511 ngày 28/8/2002 của ông Phan Hữu H5 tại thửa 490 tờ bản đồ số 25, diện tích 229m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An; Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV265205 ngày 29/01/2015 mang tên bà Trần Thị H tại thửa 490 tờ bản đồ số 25 diện tích 170,6m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

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

Ngày 21/10/2019, người khởi kiện có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thu H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là đúng pháp luật, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị H, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015, bác kháng cáo của chị Nguyễn Thu H, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 24/2019/HC-ST ngày 07/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, sau khi tranh tụng trên cơ sở lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm có nhận định sau:

[1] Về tố tụng:

- Về đối tượng khởi kiện: Giấy phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đô thị số 295/GP.UB ngày 26/10/1998 của UBND thành phố V giữa ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Thanh L; Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 257/QĐ-UBND và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U753511 ngày 28/8/2002 cấp cho ông Phan Hữu H5 đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 299m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An của UBND thành phố V tại thời điểm bà Nguyễn Thu H khởi kiện đã không tồn tại, nên không phải là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Qua hai lần chuyển nhượng và tặng cho thì thửa đất số 490, tờ bản đồ số 25 của ông Nguyễn Văn D hiện nay UBND thành phố V đã ban hành Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 508/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV265205 ngày 29/01/2015 mang tên bà Trần Thị H tại thửa 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 170,6m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 1 Điều 30, Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

- Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 18/12/2016 chị Nguyễn Thu H biết được thửa đất số 490, tờ bản đồ số 25 của ông Nguyễn Văn D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hữu H5, ngày 17/02/2017 chị H có đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án, quá trình giải quyết vụ án mới biết được thửa đất số 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 170,6m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph,

thành phố V, tỉnh Nghệ An đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV265205 ngày 29/01/2015 mang tên bà Trần Thị H, nên đang trong thời hiệu khởi kiện theo điểm a khoản 2 điều 116 Luật tố tụng hành chính.

Đơn kháng cáo của người khởi kiện trong hạn luật định đủ điều kiện xem xét tại cấp phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Giấy phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đô thị số 295/GP.UB ngày 26/10/1998 của UBND thành phố V giữa ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Thanh L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Về nguồn gốc thửa đất: Quá trình làm việc các bên đều thừa nhận thửa đất số 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 219,24m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An là do cha ông để lại cho ông Nguyễn Văn D đến năm 1997 bà Vương Thị H4 vợ ông D chết thì thửa đất nêu trên do ông D quản lý và sử dụng. Theo hồ sơ lưu trữ tại phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất số 490, tờ bản đồ số 25, tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V là đất thổ cư của ông Nguyễn Văn D. Ông D và bà H4 có 5 người con gồm: Nguyễn Văn M (đã chết); Nguyễn Thị Ng, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thu H đã lấy chồng và sinh sống tại địa phương khác, Nguyễn Văn Q (Nguyễn Văn Ph1) đã chết. Tại thời điểm năm 1998 thì thửa đất nêu trên chỉ có ông Nguyễn Văn D cùng với chị H1, chị H và anh Ph1 sinh sống.

Tại Công văn số 318/UBND.ĐC ngày 10/10/2018 của UBND xã Nghi Ph thể hiện, thửa đất số 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 219,24m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Cháu (có trước ngày 18/12/1980). Tại phiên tòa ngày 19/3/2019 khi xác nhận mối quan hệ của bà Nguyễn Thị Cháu, chị H khai bà Cháu là vợ đầu của ông D có hai người con là Nguyễn Thị Ng và Nguyễn Văn M, nhưng chị H không cung cấp được giấy tờ chứng minh bà Cháu là vợ ông D và chị Ng và anh M là con của bà Cháu và ông D. Chị H có yêu cầu Tòa án thu thập các tài liệu để chứng minh, nhưng hiện nay chị Ng đã được triệu tập nhiều lần nhưng từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, anh M đã chết trước thời điểm ông D chuyển nhượng đất cho bà L; UBND xã Nghi Ph không lưu giữ các giấy tờ sổ sách hộ tịch liên quan đến bà Nguyễn Thị Cháu, ông Nguyễn Văn D và chị Nguyễn Thị Ng. Do đó, Hội đồng xét xử chưa có căn cứ để khẳng định bà Cháu là vợ của ông D, chị Ng, anh M là con của bà Cháu và ông D.

Năm 1998 ông Nguyễn Văn D và các con Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn Ph1 (Nguyễn Văn Q) và Nguyễn Thị H đã tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thanh L trú tại Khối 16, phường Hà Huy Tập với diện tích 219,24m<sup>2</sup> để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở, thời gian sử dụng ổn định lâu dài. Việc chuyển nhượng giữa ông D và bà L là hoàn toàn tự nguyện có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D được UBND

xã Nghi Ph xác nhận ngày 01/9/1998 hai bên thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng đất được UBND xã Nghi Ph xác nhận. Ông D, bà L có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội theo đúng quy định tại các Điều 705, khoản 2 Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 711, Điều 712, Điều 713 Bộ luật dân sự 1995, khoản 2 Điều 3 Luật đất đai năm 1993. Việc chuyển nhượng đất giữa ông D và bà L tại thời điểm này có chữ ký của các con ông D gồm Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn Ph1 và Nguyễn Thị H là hoàn toàn tự nguyện và thực tế đất ông D không có tranh chấp. Việc mua bán là hoàn toàn đúng thực tế, UBND xã Nghi Ph đã tiến hành kiểm tra hiện trạng lô đất theo đúng quy định, đến ngày 26/10/1998 UBND thành phố V ban hành Giấy phép chuyển nhượng số 295/GP.UB kèm theo sơ đồ lô đất chuyển nhượng được UBND thành phố V xác nhận ngày 02/10/1998). Bà L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước.

Ngoài ra, chị Nguyễn Thu H còn cho rằng hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Thanh L có sự gian dối: Giả mạo chữ ký của ông Nguyễn Văn D trên hợp đồng chuyển nhượng và cũng không phải chữ ký của chị, chị H1 và anh Q tại đơn xin chuyển nhượng. Tòa án đã hướng dẫn chị H yêu cầu giám định nếu chị cho rằng đó không phải chữ ký của ông D và các con. Ngày 22/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An gửi văn bản yêu cầu chị Nguyễn Thu H cung cấp tài liệu giám định (Công văn số 338/2018/TA-HC) và nộp tạm ứng chi phí giám định. Ngày 26/10/2018 chị Nguyễn Thu H đã nhận được các văn bản trên và cho đến khi hết thời hạn trong công văn yêu cầu chị Nguyễn Thu H vẫn chưa nộp các tài liệu theo yêu cầu của Tòa án và tạm ứng chi phí giám định, coi như chị H đã từ bỏ quyền yêu cầu và Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Ngày 19/3/2019 chị Nguyễn Thu H có đơn yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của ông Nguyễn Văn D tại biên bản kiểm tra hồ sơ và hiện trạng lô đất chuyển nhượng ngày 22/4/1998. Chị Nguyễn Thu H khẳng định chữ ký “D” và chữ viết “Nguyễn Văn D” tại mục “người làm đơn” của “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 12/4/1998 và tại phần “người chuyển nhượng” của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 14/4/1998 đúng là chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Văn D.

Theo yêu cầu của chị Nguyễn Thu H, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã tiến hành trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông Nguyễn Văn D tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Nghệ An. Tại Kết luận giám định số 23/KL-KTHS(GĐKTHSTT) ngày 23/7/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Nghệ An kết luận: “Chữ ký, chữ viết ghi tên Nguyễn Văn D dưới mục “người chuyển nhượng” trên “Biên bản kiểm tra hồ sơ và hiện trạng lô đất chuyển nhượng” đề ngày 22/4/1998 ký hiệu A và chữ ký, chữ viết dưới mục “Người làm đơn” trên “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 12/4/1998 ký

hiệu M1; chữ ký, chữ viết ghi tên Nguyễn Văn D dưới mục “người chuyển quyền sử dụng đất” trên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 14/4/1998 ký hiệu M2 không phải do cùng một người ký, viết ra.

Mặc dù tại Biên bản kiểm tra hồ sơ và hiện trạng lô đất chuyển nhượng không phải là chữ ký của ông D, nhưng ông D đã ký vào “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 12/4/1998, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 14/4/1998 là thể hiện ý chí của ông Nguyễn Văn D khi chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Thanh L.

Tại thời điểm ông D chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Thanh L, chị Nguyễn Thu H có ký bản cam đoan người xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại phiên tòa chị H thừa nhận chị có ký vào bản cam đoan người xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cho rằng vào thời điểm ký giấy chị không hiểu biết, chỉ ký mà không biết nội dung gì.

Điều 22 Bộ luật dân sự 1995 quy định “Người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi khi xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý, trừ giao dịch nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày phù hợp với lứa tuổi.”

Tại thời điểm ông D chuyển nhượng đất cho bà L, chị H chưa đủ 18 tuổi, mẹ của chị H đã chết, ông D là người đại diện theo pháp luật của chị H và ông D cũng đồng ý, ký vào giấy chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị Thanh L. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận nội dung chị H đưa ra.

Những người con của ông D hiện nay anh Q, anh M đã chết, chị Ng, chị H1 đã được Tòa án triệu tập, thông báo nhiều lần nhưng chị Ng từ chối nhận các văn bản của Tòa án, chị H1 đã nhận được tất cả các văn bản của Tòa nhưng không tham gia, không có ý kiến gì là mặc nhiên từ bỏ quyền lợi của mình.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Thanh L là hợp pháp, công khai và hoàn toàn tự nguyện được thực hiện đúng trình tự, thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 và Quyết định số 1068/QĐ-UB ngày 08/4/1998 của UBND tỉnh Nghệ An ban hành quy định về việc chuyển quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng của hộ gia đình, cá nhân.

Đối với Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 257/QĐ-UBND và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 753511 ngày 28/8/2002 cấp cho ông Phan Hữu H5 bà Trần Thị H2 tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 299 tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V thấy: Sau khi bà Lê Thị Thanh L nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ ông Nguyễn Văn D đến ngày 18/6/2002 bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên cho ông Phan Hữu H5 và việc chuyển nhượng giữa bà L và ông H5 là hoàn toàn tự nguyện và đất không có tranh chấp đã được UBND xã Nghi Ph xác nhận và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định, ông H5 đã thực hiện đầy đủ

nghĩa vụ về đất đối với nhà nước. Ngày 28/8/2002 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 257/QĐ/UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 753511 cho ông Phan Hữu H5 và bà Trần Thị H2 là đảm bảo trình tự thủ tục và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 36 Luật đất đai năm 1993 và Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất sản xuất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân...

Sau khi ông H5 chết, bà Trần Thị H2 tặng cho bà Trần Thị H thừa đất số 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 299 tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, UBND thành phố V đã ban hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H.

Đối với Quyết định số 508/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BV265205 ngày 29/01/2015 và mang tên bà Trần Thị H tại thửa 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 170,6m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An thấy rằng:

Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành: Căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 22/12/2014 giữa bà Trần Thị H2 và em gái Trần Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng Trường Thi. UBND thành phố V đã ban hành Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số 508/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV265205 cho bà Trần Thị H là đúng quy định tại Điều 98 Luật tổ chức Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân; điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013.

Về cơ sở pháp lý: Sau khi ông Phan Hữu H5 và bà Trần Thị H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định. Ngày 21/8/2012 ông H5 chết không để lại di chúc, ngày 12/12/2014 những người trong hàng thừa kế của ông H5 gồm có bà Trần Thị H2, ông Phan Hữu Phú và ông Phan Xuân Q lập văn bản thảo thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung anh Phan Hữu Ph và anh Pha Xuân Q đồng ý tặng cho toàn bộ kỹ phần mà mình được hưởng trong khối di sản thừa kế do ông Phan Hữu H5 để lại là thửa đất và các tài sản trên đất cho bà Trần Thị H2. Thủ tục đã được công chứng tại Phòng công chứng Trường Thi và đã được niêm yết công khai tại UBND xã Nghi Ph từ ngày 17/11/2014 đến 01/12/2014 không có khiếu nại hay tố cáo nào. Ngày 22/12/2014 bà Trần Thị H2 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho em gái là Trần Thị H, được công chứng tại Phòng công chứng Trường Thi. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất bà Trần Thị H đã làm đầy đủ các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước. Ngày 29/01/2015 UBND thành phố V ban hành

quyết định số 508/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV265205 cho bà Trần Thị H tại thửa số 490, tờ bản đồ số 25 là đúng trình tự thủ tục và thẩm quyền theo quy định tại Điều 99, Điều 100, Điều 105 Luật đất đai năm 2013.

Ngoài ra, chị Nguyễn Thu H cho rằng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hữu H5 và bà Trần Thị H2 không khách quan vì: Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng lô đất chuyển nhượng ngày 28/6/2002 không có chữ ký giáp ranh của hộ gia đình chị; Bản xác định mốc giới ranh giới thửa đất ngày 26/8/2001 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 20/12/2001 mang tên Nguyễn Thị Thanh L nhưng tại Giấy phép chuyển nhượng số 295/GP.UB lại mang tên Lê Thị Thanh L. Nội dung này Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại biên bản kiểm tra hiện trạng lô đất không có hộ giáp ranh gia đình chị H ký vào biên bản, tại biên bản kiểm tra hiện trạng thể hiện ranh giới phía đông nhà ông D chết - vắng chủ. Như vậy, tại thời điểm này do ông D đã chết còn các anh chị, em của chị H không ai có mặt tại thửa đất giáp ranh để ký vào biên bản, còn hộ giáp ranh khác (ông Cường) đã ký vào biên bản và sơ đồ hiện trạng thửa đất đã xác định cụ thể chi tiết ranh giới tứ cận của thửa đất là hoàn toàn phù hợp. Đối với yêu cầu chị cho rằng có sự khác nhau về họ giữa bà Nguyễn Thị Thanh L và Lê Thị Thanh L thì thửa đất mà ông D chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh L đúng là thửa số 490, tờ bản đồ số 25 xã Nghi Ph việc có sự sai sót nêu trên là do viết nhầm của cán bộ lúc bấy giờ chứ không có nội dung nào khác. Biên bản xác định mốc giới, ranh giới thửa đất ngày 26/8/2001 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 20/12/2001 và Giấy phép chuyển nhượng số 295GP.UB đều trùng khớp về vị trí thửa đất, số thửa đất và tờ bản đồ cũng như quá trình diễn biến thửa đất nêu trên, nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của chị Nguyễn Thu H.

Do vậy, việc UBND thành phố V ban hành Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 508/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV265205 ngày 29/01/2015 mang tên bà Trần Thị H tại thửa 490, tờ bản đồ số 25, diện tích 170,6m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thu H.

Sau khi xét xử sơ thẩm, chị Nguyễn Thu H kháng cáo, xét kháng cáo của chị H, Hội đồng xét xử thấy:

Thửa đất số 490 tờ bản đồ 25 diện tích 219,24m<sup>2</sup> tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V, tỉnh Nghệ An là do cha ông để lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Vương Thị H4. Năm 1997 bà Vương Thị H4 chết. Năm 1998 trên thửa đất trên có ông Nguyễn Văn D cùng các con là bà Nguyễn Thu H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn Ph1 (chết năm 1980) sinh sống. Tại đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/1998 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Thanh L có

chữ ký của chị H1, anh Ph1, chị H và có xác nhận của UBND xã Nghi Ph, thửa đất của ông D là đất vườn liền nhà có từ lâu đời, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch không có thể chấp.

Theo lời khai của chị Nguyễn Thu H, trước khi kết hôn với bà Vương Thị H4 ông D có vợ là bà Nguyễn Thị Châu (đã chết) và có hai người con là Nguyễn Thị M Ng và Nguyễn Văn M (đã chết năm 1965). Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chữ ký của chị Ng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án chị H không cung cấp được chứng cứ chứng minh, Tòa án triệu tập chị Ng để xác minh nhưng chị Ng không đến, cũng không có ý kiến gì. UBND xã Nghi Ph cũng không có tài liệu lưu giữ. Vì vậy, không có chứng cứ để chứng minh bà Châu là vợ ông D; anh M, chị Ng là con ông D. Mặt khác, người khởi kiện thừa nhận thừa đất do cha, ông để lại, có diện tích 1.677m<sup>2</sup>, ông D chỉ quyết định chuyển nhượng cho bà L 219,24m<sup>2</sup>. Theo quy định của pháp luật thừa kế, trong gia đình ông D chỉ có ông D là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Vì vậy, chị H cho rằng diện tích đất này là tài sản thuộc quyền thừa kế của vợ đầu của ông D là bà Châu và 02 con cũng là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo Kết luận giám định số 23/KL-KTHS ngày 23/7/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Nghệ An kết luận: “chữ ký, chữ viết ghi tên Nguyễn Văn D dưới mục “người chuyển nhượng” trên “Biên bản kiểm tra hồ sơ và hiện trạng lô đất chuyển nhượng” đề ngày 22/4/1998 ký hiệu A và chữ ký, chữ viết dưới mục “người làm đơn” trên “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 12/4/1998 ký hiệu M1; chữ ký, chữ viết ghi tên Nguyễn Văn D dưới mục “người chuyển quyền sử dụng đất” trên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 14/4/1998 ký hiệu M2 không phải do cùng một người ký, viết ra. Tuy nhiên, tại “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đã có chữ kí của ông D, thể hiện ý chí của ông D. Chị Nguyễn Thu H cũng đã thừa nhận, bà H, bà H1 và anh Ph1 đã ký vào “Bản cam đoan người xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Như vậy, có đủ cơ sở kết luận các thành viên hộ gia đình ông D hoàn toàn tự nguyện chuyển nhượng đất cho bà L. Hợp đồng chuyển nhượng đất được UBND xã Nghi Ph xác thực, có hiệu lực pháp luật và đã được các bên thực hiện trên thực tế. Vì vậy, yêu cầu của chị H hủy Giấy phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 295/GP.UB ngày 26/10/1998 của Chủ tịch UBND thành phố V là không có cơ sở chấp nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 22/7/2002, bà Lê Thị Thanh L chuyển nhượng thửa đất số 490, tờ bản đồ số 25 tại xóm 15, xã Nghi Ph, thành phố V cho ông Phan Hữu H5. Thửa đất là tài sản chung của ông H5 và vợ là bà Trần Thị H2. Sau khi ông H5 mất bà H2 và các con đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế, theo đó bà Trần Thị H2 được hưởng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất. Ngày 22/12/2014 bà H2 đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Trần Thị H đảm bảo theo đúng quy

định của pháp luật. UBND thành phố V ban hành Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV265205 ngày 29/1/2015 cho bà Trần Thị H là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Do vậy, kháng cáo của chị Nguyễn Thu H là không có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Nguyễn Thu H phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính, 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.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện chị Nguyễn Thu H; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 24/2019/HC-ST ngày 07/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

2. Về án phí: Chị Nguyễn Thu H phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0004050 ngày 06/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

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

#### **Nơi nhận:**

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

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**CÁC THẨM PHÁN**

**Ngô Tự Học  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**