

Bản án số: 50/2022/DS-PT

Ngày 28/12/2022

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Lâm.

Ông Nguyễn Hải Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1937. Địa chỉ: Số 51 đường N P K, phường H T, thành phố H D, tỉnh H D.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1969. Địa chỉ: bà L. Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Trần Văn N, sinh năm 1963. Địa chỉ: bà L.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1963. Địa chỉ: bà L.

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1947. Địa chỉ: bà L.

3.3. Bà Phạm Thị Bích H, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 51 N P K, phường H T, thành phố H D, tỉnh H D.

3.4. Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 11 ngõ 56 TQP, khu 6, phường CT, thành phố HD, tỉnh HD.

Người kháng cáo: Cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1937. Địa chỉ: Số 51 N P K, phường H T, thành phố H D, tỉnh H D.

Tại phiên tòa: Có mặt ông N, cụ N, bà H, bà L.

Vắng mặt bà C (bà C đã có ủy quyền cho ông N), bà L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Năm 1993 hộ gia đình cụ N được Nhà nước giao đất nông nghiệp. Hộ gia đình gồm 03 khẩu: Cụ Nguyễn Thị N, bà Phạm Thị Bích H, bà Phạm Thị Kim L. Tổng diện tích đất hộ gia đình cụ N được chia là 1584m² (mỗi khẩu được quyền sử dụng là 528m²). Quá trình chia ruộng có sự chênh lệch về diện tích nên gia đình cụ N chỉ được nhận 1508m² đất nông nghiệp ở 06 xứ đồng khác nhau, trong đó có: Thửa đất số 94/15 diện tích 260m² ở xứ đồng Kênh, thửa 126/11 diện tích 360m² ở xứ đồng Chiều Dừa tại thôn Đồng Kênh, xã Văn Tố, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Những thửa đất trên, cụ N đã được UBND huyện Tứ Kỳ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/5/1997 với thời hạn sử dụng là 20 năm. Năm 2001 do tuổi cụ đã cao và các con không sử dụng ruộng nên cụ đã nhượng lại 02 thửa đất ruộng tại xứ đồng Chiều Dừa và đồng Kênh cho bà Nguyễn Thị C. Khi hai bên thỏa thuận nhượng đất có thiết lập giấy biên nhận đề ngày 14/9/2001 âm lịch. Nội dung cụ N nhượng lại cho bà C số ruộng đồng Kênh 11 thước 12m² (tương đương 260m²) và xứ đồng Chiều Dừa 01 sào (tương đương 360m²) với số tiền 1.400.000đ. Trong giấy biên nhận có chữ ký của cụ N và bà C, có người làm chứng là ông Nguyễn Thanh Miện (em trai cụ N). Cụ N xác định số tiền thỏa thuận cụ mới nhận được 1.000.000đ, còn 400.000đ bà C chưa thanh toán. Giấy biên nhận chỉ có 01 bản do bà C giữ. Đối với nội dung ghi ngày 27/11/2001, TM thôn Đồng Kênh ký chữ Hồng và ghi Nguyễn Văn Hồng là do sau đó bà C tự đi xin chữ ký của ông Hồng. Đối với chữ ký ở mặt sau của giấy biên nhận “hết tiền” cụ không biết ai ghi. Ngày viết giấy biên nhận cũng là ngày giao ruộng, bà C còn nợ cụ 400.000đ, đến thời điểm này bà C vẫn chưa thanh toán cho cụ số tiền trên. Việc dồn ô đổi thửa theo chính sách chung của nhà nước, cụ không được thông báo nên không biết cụ thể. Cụ xác định. Việc giao dịch chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp trên là không hợp pháp nên cụ đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu bởi. Thửa đất cụ chuyển nhượng cho bà C là tài sản chung của cụ, bà H, bà L nhưng cụ không trao đổi với hai thành viên còn lại mà tự ý thực hiện việc chuyển nhượng. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng không thực hiện đúng quy định của pháp luật, không lập thành hợp đồng, không có công chứng, chứng thực tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai thửa đất trên của cụ chỉ được cấp có thời hạn đến 20 năm (từ năm 1993 đến năm 2013). Do sơ suất nên thỏa thuận về thời

hạn không được ghi nhận vào giấy chuyển nhượng. Căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng. Thửa đất tại xứ đồng Chiều Dừa vẫn đủ 360m²; diện tích tại xứ đồng Kênh là 223m² (bà C đang cho bà L cấy), phần diện tích còn lại đã bị thu hồi. Số tiền thu hồi là do bà C đã nhận. Do vậy, cụ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp năm 2001 vô hiệu, buộc bà C phải trả lại toàn bộ diện tích đất tại 02 thửa đất trên, đồng thời trả lại số tiền 12.071.000đ tiền thu hồi đất được hỗ trợ. Phần đất ruộng bà L đang cấy lúa, bà L có trách nhiệm thu hoạch lúa và trả lại đất ruộng cho hộ gia đình cụ.

Quan điểm của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Ngày 14/9/2001 bà Nguyễn Thị C và cụ N có ký giấy biên nhận với nội dung cụ N nhượng đất (tức là bán đất) ruộng cho bà. Diện tích và xứ đồng bán như cụ N trình bày là chính xác. Giá thỏa thuận là 1.400.000đ. Trong giấy biên nhận có chữ ký của cụ N, bà C, có người làm chứng. Bà C đã chuyển trả cụ N số tiền 1.400.000đ làm 02 đợt. Đợt 1 bà trả đúng ngày 14/9/2001 là 1.000.000đ và đến ngày 27/11/2001 bà C trả nốt số tiền 400.000đ khi cụ N về quê. Sau khi nhận tiền cụ N ghi thêm chữ “hết tiền” vào mặt sau của giấy biên nhận, còn ngày thì do bà ghi để bà nhớ. Việc bà trả nốt số tiền 400.000đ còn lại có sự chứng kiến của chị Nhi là hàng xóm. Đối với dòng chữ TM thôn Đồng Kênh ký và ghi Nguyễn Văn Hồng là do bà đi nộp thuế, bà mang theo giấy nên chủ động xin xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ruộng bà là người trực tiếp quản lý sử dụng. Năm 2003 chính quyền địa phương tiến hành dồn ô đổi thửa. Bà đã mang giấy biên nhận trên đến chính quyền địa phương và chính quyền địa phương đã đo toàn bộ phần đất ruộng bà nhận chuyển nhượng của cụ N vào chung thửa đất của bà. Cụ thể chính quyền địa phương lấy 48m² ở xứ đồng Kênh để chia thêm vào ruộng chân mạ cùng xứ đồng cho bà. Phần đất ruộng ở khu Chiều Dừa vẫn giữ nguyên diện tích 360m² nhưng ở vị trí khác. Năm 2016 hai thửa đất trên của bà không bị dồn ô đổi thửa nữa mà chỉ chỉnh trang lại đồng ruộng, bà vẫn là người quản lý sử dụng. Năm 2020, khi thực hiện dự án phòng thủ quốc gia, Nhà nước thu hồi ruộng chân mạ của bà, tổng diện tích thu hồi là 120m², bà nhận được số tiền hỗ trợ là 38.940.000đ. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, bà hoàn toàn nhất trí về diện tích thôn Đồng Kênh là 223m², thôn Chiều Dừa là 360m². Nay cụ N khởi kiện, bà không nhất trí bởi. Bà xác định việc mua bán giữa cụ N và bà với diện tích đất tại hai xứ đồng trên là hoàn toàn tự nguyện, có viết giấy tờ, đất đã bàn giao, tiền đã nhận đủ, bà sử dụng ổn định hơn 20 năm; Trong giấy mua bán giữa hai bên cụ N không ghi rõ bán có thời hạn, có nghĩa là mua vĩnh viễn chứ không phải như cụ N trình bày; Từ thực tế tại địa phương, việc mua bán chuyển nhượng đất ruộng giữa các hộ gia đình chủ yếu vẫn chỉ bằng lời nói không có văn bản, giấy tờ nhưng không ai thay đổi như gia đình cụ N. Đó chính

là những căn cứ mà bị đơn không chấp nhận yêu cầu kiện của nguyên đơn, đồng thời bị đơn đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa cụ N và bà C được thực hiện vào ngày 14/9/2001 âm lịch có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích 360m² diện tích tại xứ đồng Chiều Dừa và diện tích 223m² tại xứ đồng Kênh, số tiền 12.071.000đ là tài sản hợp pháp của vợ chồng bị đơn. Bà L hiện đang cấy lúa trên thửa ruộng đồng Kênh của vợ chồng bà, vợ chồng bà đồng ý để cho bà L tiếp tục sử dụng thu hoạch lúa, hai gia đình không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà H, bà L xác định: Hai bà là con đẻ và con dâu của cụ N. Diện tích đất ruộng hai bà được chính quyền địa phương giao với diện tích như nguyên đơn trình bày là chính xác. Khoảng năm 2001 các bà đã chuyển lên Hải Dương sinh sống, không sử dụng đất nông nghiệp, cụ N chuyển nhượng cho bà C như thế nào các bà không nắm được. Số tiền chuyển nhượng các bà cũng không biết và không được sử dụng. Các bà cũng nghe cụ N nói là đất ruộng chuyển nhượng cho bà C nhưng có thời hạn chứ không phải chuyển nhượng vĩnh viễn. Nay cụ N khởi kiện, các bà đồng ý với quan điểm của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình các bà.

+ Bà L xác định: Bà là người cùng làng với vợ chồng bà C, do bà C có ruộng nhưng không canh tác nên bà có đặt vấn đề nhờ ruộng để cấy, gia đình bà C đồng ý. Việc thỏa thuận chỉ bằng lời nói, bà không phải trả khoản tiền phí nào cho gia đình bà C để sử dụng thửa ruộng tại xứ đồng Kênh. Tại thời điểm này, bà đang cấy lúa, trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận hay không được chấp nhận thì bà đề nghị cho bà được thu hoạch hết vụ Mùa rồi sẽ trả lại ruộng cho chủ sử dụng có nhu cầu.

Quan điểm của người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Thanh M trình bày: Ông là em ruột của cụ N, bà C là chỗ họ hàng. Ông không có mâu thuẫn gì với nguyên, bị đơn. Năm 2001, cụ N có nhu cầu bán ruộng, bà C có nhu cầu mua ruộng nên hai bà dẫn nhau đến nhà ông và bảo ông ghi hộ giấy biên nhận. Theo đó bà N bán ruộng tại xứ đồng Chiều Dừa và xứ đồng Kênh cho bà C với giá 1.400.000đ, ông là người ghi hộ giấy biên nhận. Bà C đã trả cho bà N số tiền 1.000.000đ, còn số tiền 400.000đ bà C đã trả cho cụ N chưa, ông không nắm được. Việc mua bán diễn ra tiếp theo như thế nào ông cũng không rõ nên không thể cung cấp cho Tòa án.

+ Chị Phạm Thị Hương N trình bày: Chị và nguyên đơn, bị đơn không có mâu thuẫn. Việc mua bán chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa hai người chị không nắm được. Chị chỉ chứng kiến sự kiện vào khoảng sau năm 1995, chị sang nhà bà C làm ren, khi đó cụ N từ thành phố Hải Dương về, bà C đã trả cụ N

số tiền 400.000đ, khi trả có nói là trả nốt tiền mua ruộng. Bà C có yêu cầu cụ N viết vào giấy nhưng cụ N nói không cần ghi. Sự việc diễn ra tiếp theo như thế nào chị không nắm được.

+ Ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông là người cùng thôn với cụ N, bà C. Vào cuối năm 2001 và đầu năm 2002, ông làm trưởng thôn Đồng Kênh. Bà C có đến nhờ ông ký xác nhận nội dung giấy biên nhận về việc cụ N bán ruộng cho bà C, ông xem và thấy các bên đã ghi và ký tên đầy đủ nên ông viết chữ TM thôn Đồng Kênh ký và ghi Nguyễn Văn Hồng. Ông được Tòa án cho xem lại giấy biên nhận, ông xác định đúng là chữ ký và chữ viết của ông. Việc mua bán cụ thể giữa hai gia đình như thế nào ông không nắm rõ.

Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã Văn Tố: UBND xã cung cấp. Hộ gia đình cụ Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị C đều được địa phương chia ruộng năm 1993. Hộ cụ N được chia 03 khẩu gồm cụ N, bà H và bà L. Tổng diện tích được chia là 1508m² gồm 06 xứ đồng, trong đó có 260m² xứ đồng Kênh và 360m² xứ đồng Chiều Dừa. Hộ gia đình bà C chỉ có bà C được giao ruộng với tổng diện tích 578m², trong đó đất ruộng tại xứ Đồng Kênh là 72m². Đến năm 1997 đều được UBND huyện Tứ Kỳ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003 thực hiện chính sách dồn ô đổi thửa, do bà C xuất trình giấy biên nhận mua bán ruộng tại hai xứ đồng trên nên địa phương đã dồn ô đổi thửa của hộ gia đình cụ N cho bà C. Xứ đồng Chiều Dừa vẫn đủ 360m² nhưng ở vị trí khác, đối với xứ đồng Kênh do bà C cũng có ruộng ở đó nên đã dồn cho bà C được sử dụng ở khu Chân Mạ là 120m², còn lại diện tích 237m² ở xứ Đồng Kênh. Từ năm 2013 – 2016 chính quyền địa phương không dồn ô đổi thửa mà chỉ chỉnh trang đồng ruộng nên các chân ruộng vẫn ở vị trí đã chia trước đó. Năm 2019 Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở xứ đồng Kênh nên có thu hồi của gia đình bà C diện tích 120m² khu Chân Mạ, tiền bồi thường bà C được hưởng là 38.940.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đã áp dụng: khoản 2 Điều 3; Điều 75 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106; khoản 5 Điều 113 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 126; khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 705; 706; 707; 713 BLDS năm 1995; Điều 129; 161; 688 BLDS năm 2015; khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228 BLTTDS; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26; khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2001 vô hiệu và buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn N trả

lại diện tích đất nông nghiệp tại xứ đồng Chiêu Dừa và đồng Kênh tại thôn Đồng Kênh, xã Văn Tố, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương và số tiền nhà nước đã thu hồi, bồi thường phần diện tích 48m² xứ đồng Kênh. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa cụ Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị C được xác lập ngày 14/9/2001 âm lịch có hiệu lực. Giao cho ông N và bà C được quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 360m² xứ đồng Chiêu Dừa và 223m² tại xứ đồng Kênh, địa chỉ thôn Đồng Kênh, xã Văn Tố, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương và được quyền sử dụng số tiền nhận bồi thường khi Nhà nước thu hồi 48m² đất nông nghiệp ở xứ Đồng Kênh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền của bà L, yêu cầu thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cụ Nguyễn Thị N kháng cáo. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên quan điểm và đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương đề nghị HĐXX áp dụng: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Về án phí phúc thẩm: Đương sự là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn, cụ Nguyễn Thị N kháng cáo trong thời gian luật định, cụ được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xác định kháng cáo hợp lệ. HĐXX sẽ xem xét toàn bộ nội dung kháng cáo của cụ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa vắng mặt bà C, bà L. Bà C đã ủy quyền cho ông N, ông N có mặt tại phiên tòa. Bà L có yêu cầu vắng mặt. Căn cứ Điều 296 BLTTDS,

HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. HĐXX xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc thửa đất ruộng số 94/15 diện tích 260m² ở xứ đồng Kênh và thửa đất số 126/11 diện tích 360m² ở xứ đồng Chiều Dừa. Hai thửa đất ruộng trên đều thể hiện tại tờ bản đồ số 15, địa chỉ thôn Đồng Kênh, xã Văn Tố, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Các đương sự trong vụ án trình bày thống nhất với nhau và phù hợp với xác nhận của chính quyền địa phương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Tứ Kỳ cấp cho cụ N vào năm 1997. Như vậy, HĐXX có đủ căn cứ xác định, hai thửa đất ruộng nêu trên thuộc quyền sử dụng chung của cụ N, bà H và bà L.

[2.2]. Về giá trị pháp lý của giấy biên nhận được thiết lập vào ngày 14/9/2001 giữa cụ Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị C. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự có những quan điểm khác nhau về việc đánh giá giá trị pháp lý của giấy biên nhận nên HĐXX căn cứ vào quy định của pháp luật để đánh giá từng vấn đề cụ thể như sau:

2.2.1 Về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hai thửa đất số 94/15 và thửa đất số 126/11 thuộc quyền sử dụng chung của cụ N, bà H, bà L. Khi bán chỉ có cụ N là người ký và thực hiện việc giao dịch. Tuy nhiên, tại giấy biên nhận thể hiện cụ N giao dịch nhưng lại thay mặt gia đình để ký. Cụ N chuyển nhượng đất từ năm 2001 đến nay là hơn 20 năm, gia đình bà C sử dụng ổn định, công khai nhưng bà L và bà H không có ý kiến gì. Năm 2003 nhà nước thực hiện chính sách dồn ô đổi thửa, thửa đất của cụ N đã được dồn chung vào gia đình bà C. Cụ N, bà L, bà H cho rằng không biết là không chính xác bởi thực tế cụ cùng hai bà vẫn thường xuyên về quê. Bản thân hai bà cũng xác định, có biết việc cụ N chuyển nhượng cho bà C nhưng chỉ cho rằng có thời hạn chứ không phải chuyển nhượng mãi mãi. Điều đó chứng tỏ các bà biết và không có ý kiến gì nên mặc dù hai bà không ký vào biên bản chuyển nhượng nhưng HĐXX đánh giá các bà biết và đồng ý với việc chuyển nhượng của cụ N năm 2001.

2.2.2 Về thời hạn chuyển nhượng và giao đất: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cụ N được UBND huyện Tứ Kỳ cấp thì hai thửa đất trên được giao có thời hạn là 20 năm. Cụ N xác định. Khi chuyển nhượng đất nông nghiệp cho bà C là chuyển nhượng trong thời hạn giao đất. Bị đơn không thừa nhận có thời hạn. Tại giấy biên nhận do hai bên ký kết không thể hiện thời hạn chuyển nhượng, cụ N đưa ra quan điểm nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh nên HĐXX đánh giá việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thời hạn.

Theo quy định tại Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc

hội quy định: “*Khi hết hạn sử dụng, Nhà nước không điều chỉnh lại đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối đã giao cho hộ gia đình theo Luật đất đai...hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản...được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi Luật đất đai sửa đổi được ban hành và có hiệu lực pháp luật*”. Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013. “*Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng đất trước ngày Luật đất đai có hiệu lực, khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013*”. Theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Nghị định 43 ngày 15/5/2014 cũng quy định rõ ràng về việc hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp mà hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất. Như vậy, mặc dù trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi thời hạn là 20 năm, tức năm 2013 là hết hạn giao đất nhưng Nhà nước không thu hồi hoặc điều chỉnh lại mà tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất. Hai thửa đất ruộng trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C nên bà C được tiếp tục quản lý sử dụng là phù hợp với quy định nêu trên.

2.2.3 Về việc thực hiện thỏa thuận trong giấy biên nhận ngày 14/9/2001. Về việc bàn giao hai thửa đất nêu trên, cụ N đã bàn giao và bà C đã sử dụng ổn định từ năm 2001 đến năm 2022 phát sinh tranh chấp. Về giá tiền chuyển nhượng. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.400.000đ, nguyên đơn xác định mới nhận được 1.000.000đ còn lại 400.000đ chưa nhận. Bị đơn không thừa nhận và xác định đã trả đủ số tiền trên. Căn cứ vào giấy biên nhận, căn cứ vào lời khai của người làm chứng là chị Nhi, HĐXX xác định hai bên đã thực hiện xong việc thanh toán số tiền thỏa thuận là 1.400.000đ. Như vậy, việc bàn giao tiền và bàn giao đất đã thực hiện xong từ những năm 2001.

2.2.4 Về hình thức của giao dịch chuyển nhượng. Cụ N khởi kiện cho rằng giấy biên nhận trên chứa đựng nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng không được công chứng, chứng thực tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm. HĐXX thấy rằng: Mặc dù giao dịch giữa hai bên có vi phạm về mặt hình thức là không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng trên thực tế việc giao dịch chuyển nhượng đã được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không vi phạm điều cấm, giao dịch đã được thực hiện xong. Bà C đã tiến hành kê khai tại cơ quan quản lý đất đai và đã được đôn ô đổi thửa vào chung với thửa đất nhà bà, thậm chí khi nhà nước thu hồi đất cũng lập phương án bồi thường và thanh toán tiền cho gia đình bà nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ N và bà C được thiết lập ngày 14/9/2001 có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch không vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức nên yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có căn cứ được chấp nhận. Hai thửa đất số 94/11 và 126/11 được xác định là của vợ chồng ông N bà C nên toàn bộ số tiền bồi thường khi đất bị thu hồi cũng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà C.

Từ những phân tích trên, HĐXX phúc thẩm nhận thấy: Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn đúng quy định. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là hợp pháp nên không được HĐXX phúc thẩm chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/TLST-DS ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[4]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[3]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không bị HĐXX sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 28 tháng 12 năm 2022.

Nơi nhân:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Tứ Kỳ;
- VKSND huyện Tứ Kỳ;
- Chi cục THADS huyện Tứ Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Đào

