

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 66/2025/DS-PT

Ngày: 25 - 6 - 2025

V/v: “tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

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: Ông Nguyễn Thành Công

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Biền

Ông Lại Văn Tùng

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Lan Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:** Bà **Đặng Phương Nhung - Kiểm sát viên.**

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: **55/2024/TLPT- DS ngày 15/11/2024 về việc** “tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về quyền sử dụng đất” do bản án sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 441/2024/QĐPT-DS ngày 31/12/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Ngô Văn S, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Xóm Thượng, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn S: Chị Ngô Mai A, sinh năm 1983; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn S, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam; nơi ở: Xóm 10, thôn K, xã V, huyện H, thành phố Hà Nội (Theo giấy ủy quyền lập ngày 14-9-2023).

- **Bị đơn:** Ông Vũ Hiền Ph, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Xóm Tây, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Quốc Đ; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Quốc Đ: Bà Vũ Thị L; chức vụ: Công chức địa Ch xây dựng và môi trường xã Đại A (Theo giấy ủy quyền lập ngày 08-8-2024).

2. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Xóm Th, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị H: Chị Ngô Mai A, sinh năm 1983; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn A, xã A, huyện Bình L, tỉnh Hà Nam; nơi ở: Xóm 10, thôn K, xã V huyện H, thành phố Hà Nội (Theo giấy ủy quyền lập ngày 27-3-2024).

3. Bà Ngô Thị Ch sinh năm 1954.

Địa chỉ: Xóm T, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định. - Anh Vũ Hiền Th, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Xóm T, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định.

4. Chị Trần Thị Phương Loan, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Xóm T, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Ch, anh Vũ Hiền Th và chị Trần Thị Phương L: Ông Vũ Hiền Ph, sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm T, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định (Theo các giấy ủy quyền lập ngày 28-02-2024 và ngày 19-3-2024).

- Người làm chứng:

1. Ông Phùng Bá Kh, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Xóm Đ thôn A, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định.

2. Ông Nguyễn Đình Nh, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Thôn AA, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định.

3. Anh Vũ Hiền Th⁴, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Xóm T thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định.

(Tại phiên tòa có mặt ông S, chị Mai A, ông Ph; vắng mặt ông Đ, bà L, bà Ch, bà H, anh Th, chị L, ông Kh, ông Nh và anh Th⁴).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 24-01-2024, bản tự khai ngày 25-01-2024 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Ngô Văn S và người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn S là chị Ngô Mai A (Chị Ngô Mai A còn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị H) đã trình bày như sau:*

Ông Ngô Văn S là thương binh nặng hạng 1/4. Năm 1980 ông S về địa phương nghỉ dưỡng và điều dưỡng và ông S có nguyện vọng sinh sống tại quê hương nên ông S đã được Đảng và Ch quyền xã Đại A thời kỳ lúc bấy giờ cấp cho 01 thửa đất là thửa đất số 154, tờ bản đồ 11, bản đồ địa Ch xã Đại A năm 1983, chính lý năm 1987; địa chỉ của thửa đất: Xóm Th, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định để cho ông S làm nhà ở và sinh sống. Thửa đất số 154 có các chiều các cạnh như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ bà V nay đã chuyển cho con trai là ông Q; cạnh phía Tây tiếp giáp với đường vào Nghĩa trang liệt sỹ xã Đại A; cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 nay là đường Quốc lộ 38B; cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng của HTX.

Sau khi gia đình ông S được Đảng và Ch quyền xã Đại A cấp cho thửa đất số 154 nêu trên thì đến năm 1989, gia đình ông S đã xây dựng 01 ngôi nhà ở mái bằng diện tích khoảng 85m² và 01 số công trình phụ trợ khác gồm bếp, chuồng lợn, công trình phụ nằm ở vị trí bên phải của ngôi nhà ở mái bằng. Ngôi nhà ở mái bằng có mặt tiền rộng khoảng hơn 07m và nằm ở vị trí khoảng giữa của thửa đất số 154, cách thửa đất của hộ bà V nay là hộ ông Q tầm khoảng hơn 06m. Sau khi gia đình ông S xây dựng xong nhà ở và các công trình phụ trợ nêu trên thì gia đình ông S đã sinh sống tại thửa đất số 154 và gia đình ông S đã quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 154. Hiện nay ngôi nhà ở mái bằng và các công trình phụ trợ mà gia đình ông S đã xây dựng vào năm 1989 vẫn còn tồn tại và đúng như là hiện trạng mà Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định.

Trước khi Đảng và Ch quyền xã Đại A cấp cho ông S thửa đất số 154 nêu trên thì ông S có làm đơn đề nghị với Ch quyền xã Đại A và đơn của ông S đã được Ch quyền xã Đại A phê duyệt và nhất trí cấp cho ông S thửa đất số 154. Nhưng đến năm 1986 có bão lớn, gia đình ông S bị đổ nhà nên đã bị thất lạc mất cái đơn đề nghị cấp đất đó. Sau khi bị thất lạc mất cái đơn đó đề nghị cấp đất đó thì ông S đã làm đơn đề nghị Ch quyền xã Đại A xác nhận cho ông S về sự việc năm 1980, Ch quyền xã Đại A đã cấp cho ông S thửa đất số 154 và đơn xác nhận đó của ông S đã được ông Phó chủ tịch UBND xã Đại A và ông Bí thư đảng ủy xã Đại A thời điểm lúc bấy giờ xác nhận.

Trong quá trình gia đình ông S sử dụng thửa đất số 154 thì đến năm 1994, gia đình ông S đã được UBND huyện V công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp

150m² đất tại thửa đất số 154, theo Quyết định số 170/QĐ-UB ngày 30-12-1994 của UBND huyện V. Thời điểm UBND huyện V công nhận cho gia đình ông S quyền sử dụng hợp pháp 150m² đất tại thửa đất số 154 thì ông S không hề biết gì và ông S cũng không được cấp có thẩm quyền nào thông báo hoặc giao quyết định số 170 cho ông. Ông S chỉ biết được việc gia đình ông đã được UBND huyện V công nhận quyền sử dụng hợp pháp 150m² đất tại thửa đất số 154 từ thời điểm sau khi ông Ph rút đơn khởi kiện ở Tòa án. Lý do ông S biết được gia đình ông đã được UBND huyện V công nhận quyền sử dụng hợp pháp 150m² đất tại thửa đất số 154 là sau khi ông Ph rút đơn khởi kiện ở Tòa án thì ông S có đề nghị UBND xã Đại A và UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 154 của gia đình ông thì thời điểm đó UBND xã Đại A và UBND huyện V mới thông báo cho ông S biết và giao cho ông S quyết định số 170 của UBND huyện V nêu trên. Tại thời điểm năm 1994 cũng như tại thời điểm ông S biết được gia đình ông đã được công nhận quyền sử dụng hợp pháp 150m² đất tại thửa đất số 154 thì UBND xã Đại A cũng như UBND huyện V không có tiến hành đo đạc và cũng không có giao 150m² đất hợp pháp tại thửa đất số 154 cho gia đình ông S. Từ khi gia đình ông S quản lý, sử dụng thửa đất số 154 cho đến nay thì thửa đất số 154 chưa có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần nào.

Giữa ông Ngô Văn S và bà Ngô Thị Ch (bà Ch là vợ của ông Vũ Hiền Ph) có mối quan hệ anh em họ hàng với nhau. Ông S là con của ông bác, còn bà Ch là con của ông chú. Do có quan hệ anh em, họ hàng với nhau nên tháng 03-2001, ông Ngô Văn S đã lập 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bán đất) cho ông Vũ Hiền Ph, với nội dung ông S chuyển nhượng (bán) cho ông Ph một phần diện tích đất của thửa đất số 154, tờ bản đồ 11, bản đồ địa Ch xã Đại A năm 1983, chỉnh lý năm 1987. Phần diện tích đất mà ông S bán cho ông Ph có các chiều các cạnh như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ bà Vại nay là hộ ông Q dài 20m; cạnh phía Tây tiếp giáp phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 154 của gia đình ông S sử dụng dài 20m; cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 nay là đường Quốc lộ 38B dài 04m, cách ngôi nhà ở mái bằng của gia đình ông S khoảng 3,1m; cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng của HTX dài 04m. Tổng diện tích đất ông S bán cho ông Ph là 80m². Giá trị chuyển nhượng (bán) là 20.000.000 đồng.

Khi ông S chuyển nhượng (bán) diện tích đất nêu trên cho ông Ph thì hai bên có lập 01 Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-03-2001 và Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó đã được cán bộ địa Ch của xã Đại A và Chủ tịch UBND xã Đại A thời kỳ lúc bấy giờ xác nhận và chứng thực. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông Ph nêu trên mới chỉ có sự xác nhận và chứng thực của UBND xã Đại A chứ ông S và ông Ph chưa có đến các cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký, kê khai sự biến động quyền sử dụng đất.

Sau khi UBND xã Đại A xác nhận và chứng thực Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) giữa ông S và ông Ph nêu trên thì đến ngày 29-4-2001, cán bộ địa Ch của xã Đại A và đại diện Ch quyền UBND xã Đại A đã xuống thực địa thửa đất số 154 tiến hành đo đạc và giao cho ông Ph diện tích đất mà ông S bán cho ông Ph theo đúng như là số liệu đã ghi trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) đã nêu ở trên. Khi cán bộ địa Ch của xã Đại A và đại diện Ch quyền UBND xã Đại A tiến hành đo đạc đất và giao đất cho ông Ph thì có lập 01 biên bản giao đất ngày 29-4-2001 và biên bản giao đất đó đã thể hiện rõ các chiều, các cạnh của diện tích đất mà ông S bán cho ông Ph như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ bà Vại nay là hộ ông Q dài là 20m; cạnh phía Tây tiếp giáp với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 154 của gia đình ông S sử dụng dài là 20m; cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 nay là đường Quốc lộ 38B dài là 04m, cách nhà ở mái bằng của ông S khoảng 3,1m; cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng HTX dài là 04m. Biên bản giao đất đó có đầy đủ chữ ký và có xác nhận của các thành phần đã tham gia việc đo đất và giao đất. Khi đại diện UBND xã Đại A tiến hành đo đất và giao đất cho ông Ph thì có mặt ông S, ông Ph, bà Ch và các thành phần của UBND xã Đại A.

Sau khi ông S và ông Ph hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng (bán) diện tích đất nêu trên cho nhau thì đến khoảng tháng 08-2001, gia đình ông Ph đã xây dựng 01 cái quán nhỏ trên một phần diện tích đất mà ông S đã bán cho ông Ph và trên một phần diện tích đất mà vợ chồng ông Ph mượn của ông S để cho con trai của ông Ph là anh Vũ Hiền Thụy làm hiệu chụp ảnh, cái quán đó có diện tích khoảng hơn 20m², chiều dài của quán rộng khoảng 07m chạy dọc theo đường 12 nay là đường Quốc lộ 38B, chiều sâu của quán rộng khoảng hơn 03m. Lý do ông S cho ông Ph mượn đất để xây dựng cái quán nêu trên là vì ở khoảng giữa phần diện tích đất mà ông Ph mua của ông S với phần diện tích đất mà gia đình ông S đã xây dựng ngôi nhà ở mái bằng nó còn một khoảng đất trống dài khoảng hơn 03m mặt đường nên vợ chồng ông Ph đã hỏi mượn hết toàn bộ hơn 03m chiều dài đất trống đó của ông S để làm cái quán cho nó kín phần đất của cả hai nhà và cho nó rộng cái quán để có điều kiện làm kinh doanh nên ông S đã đồng ý cho ông Ph mượn phần diện tích đất trống nêu trên. Sau khi ông Ph xây dựng xong cái quán nêu trên thì anh Thlà con trai của ông Ph đã sử dụng cái quán đó làm hiệu chụp ảnh tại cái quán đó.

Khi ông S chuyển nhượng đất (bán đất) cho ông Ph thì ông S có thông báo cho bà Bùi Thị H là vợ của ông S biết việc ông S bán cho ông Ph 80m² đất nhưng mà bà H không có tham gia việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

(bán đất) nêu trên và cũng không có tham gia việc đo đạc đất và bàn giao đất cho ông Ph. Bà H chỉ có mỗi nhiệm vụ là nhận tiền bán đất từ bà Ch là vợ của ông Ph. Nội dung của giấy giao tiền bán đất là do ông Ph viết sẵn trước rồi đưa cho bà Ch đem đến cho bà H ký. Đến nay thì bà H đã nhận đầy đủ số tiền bán đất là 20.000.000 đồng rồi.

Trong quá trình anh Vũ Hiền Th sinh sống và sử dụng diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng (bán) cho ông Ph nêu trên thì đến năm 2004, anh Th đã xây dựng 01 ngôi nhà tạm, chiều dài của ngôi nhà tạm đó áp sát và liền kề với lại thửa đất của hộ ông Q và chạy dọc theo ngôi nhà ở của ông Q, còn chiều rộng của ngôi nhà tạm đó rộng khoảng hơn 03m, ngôi nhà tạm đó được xây dựng ở ngay phía sau của cái quán chụp ảnh, diện tích của ngôi nhà tạm đó bằng với lại diện tích của ngôi nhà ở 2 tầng của anh Th hiện nay. Sau đó đến khoảng năm 2008 thì anh Th đã phá ngôi nhà tạm đó đi và xây dựng 01 ngôi nhà ở 2 tầng hiện nay, ngôi nhà ở 2 tầng này anh Th xây dựng đúng tại vị trí của ngôi nhà tạm trước đó và đúng với nền móng của ngôi nhà tạm trước đó.

Thời điểm khi anh Th phá dỡ ngôi nhà tạm đi để xây dựng ngôi nhà ở 2 tầng thì ông Ph đã chia tách diện tích đất mà ông Ph đã mua của ông S vào năm 2001 cho 02 người con trai của ông Ph là anh Vũ Hiền Th và anh Vũ Hiền Th4 và khi đó ông Ph đã đóng cọc mốc giới phần diện tích đất mà ông Ph đã mua của ông S vào năm 2001 với chiều rộng của cả 02 cạnh phía Nam và phía Bắc đều là 6,4m và chiều dài của cả 02 cạnh phía Đông và phía Tây đều là 20m thì giữa ông S và ông Ph bắt đầu xảy ra tranh chấp với nhau về diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng (đã bán) cho ông Ph vào năm 2001. Khi hai bên xảy ra tranh chấp với nhau thì ông S mới phát hiện ra diện tích đất của nhà ông Ph đã tăng lên rất nhiều so với lại diện tích đất mà ông Ph đã mua của ông S vào năm 2001. Do đó, ông S đã làm đơn kiến nghị đến UBND xã Đại A về việc ông Ph phân chia đất cho các con không đúng với diện tích đất mà ông Ph đã mua của ông S vào năm 2001 và khi đó UBND xã Đại A đã yêu cầu ông S đem các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng đất (bán đất) giữa ông S và ông Ph vào năm 2001 đến UBND xã để đối chiếu thì ông S mới phát hiện ra Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Biên bản giao đất mà ông Ph đã cung cấp cho UBND xã Đại An có dấu hiệu sửa chữa số liệu chiều dài của 02 cạnh Nam và Bắc của diện tích đất, cũng như số liệu tổng diện tích đất mà ông S đã bán cho ông Ph và không đúng với nội dung chuyển nhượng ban đầu giữa ông S và ông Ph. Khi phát hiện ra sự việc nêu trên thì ông S đã đề nghị UBND xã Đại A giải quyết sự việc và tại buổi hòa giải ở UBND xã Đại A thì ông Đoàn Văn Bình là cán bộ địa Ch của xã Đại A thời điểm lúc bấy giờ đã xác nhận diện tích đất mà ông S chuyển nhượng cho ông Ph là 80m², ngoài ra thì ông Phùng Trà B là cán

bộ thu thuế kiêm thủ quỹ xã Đại A thời điểm lúc bấy giờ cũng đã xác nhận thu thuế của ông Ph và anh Thụy, với diện tích đất là 80m².

Về diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng (đã bán) cho ông Ph vào năm 2001 có mặt tiền giáp với đường 12 nay là đường Quốc lộ 38B dài là 04m nhưng ông Ph và anh Th chỉ xây dựng nhà ở với chiều rộng mặt tiền tầm khoảng 3,2m là nhằm mục đích muốn xây dựng được 2 căn nhà dọc với chiều rộng mặt tiền tầm khoảng 3,2m. Ông Ph và anh Th đã lợi dụng vào cái quán chụp ảnh đã xây dựng gần sát với ngôi nhà ở mái bằng của gia đình ông S cùng với lại các giấy tờ mua - bán đất viết bằng tay và chỉ có ghi số liệu bằng con số mà không ghi bằng chữ nên ông Ph đã sửa chữa chiều rộng của diện tích đất mua từ 04m lên 6,4m và sửa chữa diện tích tổng rồi sau đó ông Ph đã khởi kiện ông S ra Tòa án nhân dân huyện V để đòi thêm 2,4m chiều rộng của diện tích đất mà ông Ph đã mua của ông S vào năm 2001. Nhưng ông Ph lại không biết rằng nếu như ông S bán đất cho ông Ph với chiều rộng của 02 cạnh Nam và Bắc đều là 6,4m thì diện tích đất mà ông S bán cho ông Ph sẽ xâm lấn vào tường nhà của gia đình ông S đang ở. Nên không có ai bán đất mà lại xâm lấn vào nhà ở của gia đình mình như thế cả.

Khi ông Ph khởi kiện ông S tại Tòa án nhân dân huyện V thì đến tháng 08-2010, Tòa án đã xét xử sơ thẩm vụ án, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2010/DSST ngày 31-8-2010 của Tòa án nhân dân huyện V đã quyết định giao cho ông Ph được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất ông Ph mua của ông S và diện tích đất mà ông Ph mượn của ông S để làm cái quán chụp ảnh nhiều hơn cả diện tích đất mà ông Ph đã sửa chữa giấy tờ để đi kiện ông S. Sau khi Tòa án xét xử, ông S thấy bản án của Tòa án xét xử như vậy là không thỏa đáng và không đúng với diện tích đất mà ông S đã bán cho ông Ph nên ông S đã làm đơn kháng cáo bản án và gửi đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định và đến tháng 09-2011, Tòa án tỉnh Nam Định đã xét xử phúc thẩm, tại bản án phúc thẩm số 35/2011/DT-PT ngày 30-9-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã quyết định: Hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V và giao lại hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện V xét xử lại. Sau khi Tòa án nhân dân huyện V thụ lý lại vụ án thì đến ngày 24-9-2013, Tòa án nhân dân huyện V đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do ông Ph đã rút đơn khởi kiện nhưng không biết vì lý do gì mà ông Ph lại rút đơn khởi kiện. Nhưng từ ngày đó cho đến nay thì gia đình ông Ph vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất mà vợ chồng ông Ph đã mượn của ông S để xây dựng cái quán chụp ảnh cho anh Thụy, gia đình ông Ph không chịu trả lại diện tích đất đó cho ông S.

Về diện tích đất ông S đã chuyển nhượng (đã bán) cho ông Ph vào năm 2001 có nằm trong 150m² đất mà gia đình ông S đã được UBND huyện V công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quyết định số 170 ngày 30-12-1994 hay không thì ông S và chị Mai A không biết được. Nhưng nếu như diện tích đất đó mà không

phải là đất đã được công nhận hợp pháp thì UBND xã Đại A sẽ không đồng ý cho phép ông S chuyển nhượng cho ông Ph và UBND xã Đại A cũng không xác nhận, chứng thực trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 25-03-2001 giữa ông S và ông Ph.

Về vị trí 150m² đất mà gia đình ông S đã được UBND huyện V công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp tại thửa đất số 154, theo quyết định số 170 ngày 30-12-1994 thì ông S và chị Mai A đã xác định vị trí 150m² đất đó đúng như là sự thể hiện tại điểm quy hoạch số 16 trong bản Trích bản đồ giải thửa xã Đại A - huyện V có trong hồ sơ hợp pháp hóa công nhận quyền sử dụng đất cho 107 hộ tư nhân xã Đại A mà Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định đã cung cấp cho Tòa án.

Về “Biên bản giao đất ngày 29-4-2001”, nội dung và chữ viết trong biên bản này là do Ch tay ông S viết, còn chỉ có dòng chữ “Hôm nay, ngày 29 tháng 4 năm 2001” ở phần đầu của biên bản là chữ viết của ông Phùng Bá Thắng (ông Thắng là công an xã Đại A lúc đó) viết.

Về nội dung và chữ viết trong “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 25-3-2001” là do con gái của ông S là chị Ngô Mai Phương viết, còn chỉ có dòng chữ “có diện tích: 82m², cách tim đường 7m” là chữ viết do ông S viết.

Toàn bộ những văn bản, giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bán đất) giữa ông S và ông Ph nêu trên đều do ông S trực tiếp đi xin dấu của UBND xã Đại A rồi ông S đem về giao cho ông Ph 01 bản và ông S giữ lại 01 bản.

Về Biên bản giao đất ngày 29-04-2001 mà ông S đã giao nộp cho Tòa án không có chữ ký của ông Ph, lý do biên bản không có chữ ký của Ph là vì sau khi bàn giao đất cho ông Ph thì ông Ph chưa ký biên bản ngay mà ông Ph yêu cầu phải có dấu đỏ của UBND xã Đại A thì ông Ph mới ký, nhưng sau khi ông S đi xin dấu của UBND xã Đại A về thì ông S lại không yêu cầu ông Ph ký vào biên bản mà ông S để lại luôn cho ông Ph giữ 01 bản, còn ông S giữ lại 01 bản.

Toàn bộ các văn bản, giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng đất (bán đất) giữa ông S và ông Ph mà ông S đã đưa cho ông Ph giữ thì đều không có việc sửa chữa số liệu trong các văn bản, giấy tờ đó và số liệu ghi trong các văn bản, giấy tờ đó đúng với lại diện tích đất mà hai bên đã thống nhất, thỏa thuận mua bán chuyển nhượng cho nhau. Nhưng khi được Tòa án cho tiếp cận các tài liệu, chứng cứ mà ông Ph giao nộp cho Tòa án thì thấy các văn bản, giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng đất (bán đất) giữa ông S và ông Ph đã có dấu hiệu sửa chữa số liệu các chiều, các cạnh của diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông Ph và việc sửa chữa số liệu các cạnh của diện tích đất chuyển nhượng lại không đúng,

không phù hợp với tổng diện tích đất ghi trong các văn bản, giấy tờ đã bị sửa chữa đó.

Vì vậy, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S, ông S và chị Mai A khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện V xem xét, giải quyết cho ông S như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bán đất) giữa ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph đã ký kết vào ngày 25-03-2001, theo đúng với diện tích đất mà ông Ngô Văn S đã chuyển nhượng cho ông Vũ Hiền Ph với diện tích là 80m² và có các chiều, các cạnh cụ thể như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ bà V nay là hộ ông Q dài là 20m; cạnh phía Tây tiếp giáp với diện tích đất còn lại của thửa đất số 154 mà gia đình ông Ngô Văn S đang sử dụng dài là 20m; cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 nay là đường Quốc lộ 38B dài là 04m; cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng của HTX dài là 04m

- Buộc ông Vũ Hiền Ph phải trả lại cho ông Ngô Văn S phần diện tích đất mà ông Vũ Hiền Ph đang lấn chiếm của gia đình ông Ngô Văn S với diện tích là 48m² và có các chiều, các cạnh cụ thể như sau: Cạnh phía Nam tiếp giáp với đường Quốc lộ 38B dài là 2,4m; cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất vườn của gia đình ông Ngô Văn S dài là 2,4m; cạnh phía Đông tiếp giáp với diện tích đất mà ông Ngô Văn S đã chuyển nhượng cho ông Vũ Hiền Ph nêu trên dài là 20m; cạnh phía Tây tiếp giáp với diện tích đất còn lại của thửa đất số 154 mà gia đình ông Ngô Văn S đang sử dụng dài là 20m.

- Buộc ông Vũ Hiền Ph phải tháo dỡ phần công trình xây dựng (cái quán chụp ảnh) đã xây dựng trên diện tích đất mà ông Vũ Hiền Ph lấn chiếm của gia đình ông Ngô Văn S như đã nêu ở trên để trả lại mặt bằng đất cho ông Ngô Văn S sử dụng.

** Tại bản tự khai ngày khai ngày 05-02-2024 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn là ông Vũ Hiền Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Ch (Ông Vũ Hiền Ph còn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Ch, anh Vũ Hiền Th và chị Trần Thị Phương L) đã trình bày như sau:*

Về quan hệ anh em, họ hàng giữa ông Ngô Văn S với ông Vũ Hiền Ph và bà Ngô Thị Ch là đúng như ông Ngô Văn S và chị Ngô Mai A đã trình bày nêu ở trên.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph như sau: Khoảng tháng 01-2001, ông S có nhu cầu bán một phần diện tích đất của thửa đất số 154, tờ bản đồ 11, bản đồ địa Ch xã Đại A năm 1983, chỉnh lý năm 1987 mà gia đình ông S đang sử dụng ở giáp với đường 12 cũ nay là đường Quốc lộ 38B, tại xóm Thượng, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định và vợ

chồng ông, bà đã đồng ý mua của ông S. Ban đầu ông S nói giá là 15.000.000 đồng. Nhưng khoảng một tuần sau thì ông S lại xuống nhà ông, bà nói giá đất lên rồi phải trả 20.000.000 đồng và vợ chồng ông, bà cũng đã đồng ý mua với giá là 20.000.000 đồng, nhưng vợ chồng ông, bà đã yêu cầu ông S là: Việc mua bán đất phải được sự đồng ý của UBND xã Đại A thì vợ chồng ông, bà mới mua và sau đó ông S đã viết đơn trình lên UBND xã Đại A xin chuyển nhượng đất cho ông Ph và UBND xã Đại A đã đồng ý cho phép ông S bán đất cho ông Ph, sau đó ông S đã mang giấy bán đất đó về giao cho ông Ph, với diện tích đất ghi trong giấy bán đất đó là 138,2m² nên ông Ph đã đồng ý viết vào biên bản giao tiền đúng với diện tích đất mà ông S bán đã được ghi trong giấy bán đất đó là 138,2m². Sau đó khoảng một tuần sau thì UBND xã Đại A đã cử ông Đoàn Văn B là cán bộ địa Ch và ông Phùng Bá Thắng là cán bộ của xã Đại An xuống thực địa làm biên bản bàn giao đất và khi đó ông S đã viết sẵn trước 01 biên bản bàn giao đất, ông B đã đọc thông qua biên bản đó của ông S rồi các bên cùng ký vào biên bản đó và có cả chữ ký của ông B, ông Thắng, cái biên bản bàn giao đất đó thể hiện chiều dài, chiều rộng của mảnh đất ông S bán cho ông Ph như sau: Phía Đông giáp với nhà ông Q dài là 20m; phía Tây giáp với nhà ông S dài là 20m; phía Bắc giáp với ruộng dài là 6,4m; phía Nam giáp với mốc lộ giới đường 12 nay là đường Quốc lộ 38B dài là 6,4m. Sau lần ông B và ông Thắng xuống lập biên bản giao đất nêu trên thì mấy ngày hôm sau ông Phùng Mạnh Cường là Phó chủ tịch UBND xã Đại A và ông Đoàn Văn Bình là cán bộ địa Ch của xã Đại A lại xuống thực địa kiểm tra diện tích đất mà ông S bán cho ông Ph và ông B đã viết thêm 01 biên bản bàn giao đất theo đơn chuyển nhượng, với nội dung ghi là “Ngày 04/02/2001 tại gia đình nhà ông Ngô Văn S. Số thửa đất là 154 đất ở. Ông S đã được hợp pháp hóa vào năm 1993. Phía Bắc giáp ông S rộng 6,4m. Phía Nam giáp đường 12, cách tim đường 6,5m. phía Đông giáp ông Vũ Thành Quyết dài 21m. phía Tây giáp ông Ngô Văn S dài 21m. Diện tích là 135m²”, vợ chồng ông, bà và ông S đều ký vào biên bản bàn giao đất đó và biên bản bàn giao đất đó còn có cả chữ ký của ông Phùng Mạnh Cường làm chứng. Sau đó thì ông S đã cầm hết các giấy tờ đó để đi lấy chữ ký của các thành phần và đóng dấu của UBND xã Đại A rồi mấy ngày hôm sau ông S mới xuống đưa lại văn bản đó cho ông Ph giữ và khi đó ông, bà thấy văn bản đó thể hiện tổng diện tích đất ông S bán cho ông Ph đã bị sửa chữa lại nhưng mà chiều dài và chiều rộng của diện tích đất bán thì không thấy có sửa chữa gì. Nhưng thời điểm đó ông, bà cứ nghĩ nhân, chia sai thì nhân lại có sao đâu cho nên ông, bà đã không yêu cầu ông S sửa chữa lại tổng diện tích đất ông S bán cho ông Ph trong văn bản đó. Về biên bản bàn giao đất mà có người làm chứng là ông Phùng Mạnh Cường ký nêu trên thì ông S giữ, ông S không có đưa cho vợ chồng ông, bà giữ bản nào.

Số tiền ông Ph mua đất của ông S là 20.000.000 đồng và ngay trong thời gian hai bên mua bán đất với nhau thì vợ chồng ông, bà đã giao đầy đủ tiền cho bà

Hạ là vợ của ông S nhận theo từng đợt thỏa thuận. Sau khi hai bên hoàn thành thủ tục mua - bán đất thì gia đình ông, bà đã tiến hành xây dựng 01 cái quán với chiều rộng của quán rộng hết chiều rộng mặt đường của phần diện tích đất mà ông S đã bán cho ông Ph là 6,4m, sau khi gia đình ông, bà xây dựng xong cái quán đó thì ông, bà đã cho anh Vũ Hiền Thụy là con trai của ông, bà ở và kinh doanh hiệu chụp ảnh tại cái quán đó. Sau đó đến năm 2008 ông Ph đã phân chia diện tích đất mà ông, bà đã mua của ông S vào năm 2001 cho 02 người con trai của ông, bà là anh Vũ Hiền Thuận và anh Vũ Hiền Th để cho anh Thuận và anh Th xây dựng nhà ở thì ông S đã cản chớ không cho làm, làm cho một số nguyên vật liệu đã bị hư hỏng hết. Khi ông S cản trở việc xây dựng của gia đình ông, bà thì ông Ph đã làm đơn đề nghị UBND xã Đại A và Tòa án nhân dân huyện V giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai giữa ông S và ông Ph về diện tích đất mà ông S đã bán cho ông Ph vào năm 2001 nhưng mà chưa giải quyết dứt điểm được. Trong quá trình UBND xã Đại A và Tòa án nhân dân huyện V giải quyết vụ việc tranh chấp thì ông S đã đưa ra 01 biên bản bàn giao đất mà không có chữ ký của ông Ph, điều này thật là vô lý vì về mặt pháp lý biên bản bàn giao đất thì phải có đầy đủ chữ ký của các bên có liên quan mới gọi là biên bản được, còn về nguyên tắc thì giấy của người mua phải có chữ ký của người bán và giấy của người bán thì phải có chữ ký của người mua. Ông S đã giả mạo giấy bàn giao đất này và giấy của ông S không có liên quan gì đến ông Ph nên ông S không có lý do gì mà khởi kiện ông Ph ra Tòa án được. Ngoài ra ông S lại còn yêu cầu ông Ph phải tháo dỡ cái quán để trả đất cho ông S thì thật là nực cười, ông S bán đất lấy tiền ông ấy ăn, còn ông Ph mua đất của ông S thì có cả Ch quyền xã chứng kiến mà bây giờ ông S lại đòi ông Ph phải tháo dỡ cái quán để trả đất cho ông ấy thì thật là phi lý nên ông, bà không đồng ý với luận điệu đó của ông S.

Về biên bản bàn giao đất mà ông S đã cung cấp cho Tòa án thể hiện diện tích đất ông S bán cho vợ chồng ông, bà vào năm 2001 có chiều rộng là 04m và chiều dài là 20m thì biên bản đó là biên bản giả mạo, ông Ph không ký người mua tại biên bản đó và ông Ph cũng không có liên quan gì đến cái biên bản đó của ông S nên ông, bà bác bỏ cái biên bản đó của ông S, ông, bà yêu cầu ông S phải xuất trình cái biên bản bàn giao đất của ông Đoàn Văn Bình viết và có chữ ký của người làm chứng là ông Phùng Mạnh Cường là phó chủ tịch UBND xã Đại A thời điểm lúc bấy giờ trong biên bản đó.

Nay ông, bà khẳng định diện tích đất mà ông Ph đã mua của ông S vào năm 2001 có diện tích là 128m² và có các chiều các cạnh như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ ông Q dài là 20m; cạnh phía Tây tiếp giáp với phần đất còn lại của nhà ông S dài là 20m; cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 cũ nay là Quốc lộ 38B dài là 6,4m; cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng của HTX dài là

6,4m. Về toàn bộ 128m² đất mà ông Ph đã mua của ông S vào năm 2001 cũng như cái quán chạp ảnh mà gia đình ông, bà đã xây dựng trên diện tích đất mua của S thì hiện nay vợ chồng anh Vũ Hiền Thụy đang trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ.

Nay ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông Ph vào năm 2001, với diện tích đất chuyển nhượng chỉ có 80m² và chiều rộng của đất chuyển nhượng là 04m, chiều dài của đất chuyển nhượng là 20m và buộc ông Ph phải trả lại phần diện tích đất mà ông Ph đang lấn chiếm của gia đình ông S (là phần diện tích đất lưu không giữa hai nhà, có chiều rộng là 2,4m và chiều dài là 20m, tổng diện tích là 48m²), ngoài ra ông S còn yêu cầu ông Ph phải tháo dỡ cái quán chạp ảnh mà ông Ph đã xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp để trả lại nguyên trạng mặt bằng đất cho ông S thì ông, bà hoàn toàn không đồng ý với bất cứ một yêu cầu khởi kiện nào của ông S cả, vì lý do diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho Ph là 128m² chứ không phải là 80m² như ông S trình bày. Do đó, ông, bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết về các yêu cầu khởi kiện của ông S theo đúng quy định của pháp luật và đúng với diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho Ph là 128m², với chiều rộng của diện tích đất chuyển nhượng là 6,4m và chiều dài của diện tích đất chuyển nhượng là 20m.

Về phần diện tích đất ở ngay phía sau liền kề với diện tích đất mà vợ chồng anh Vũ Hiền Th đã xây dựng ngôi nhà ở 2 tầng là do bà Ngô Thị Ch lấn chiếm đất ruộng và vượt lập nên, chứ không phải là đất của gia đình ông S. Ông, bà không yêu cầu Tòa án phải xem xét, giải quyết về phần diện tích đất mà bà Ch đã lấn chiếm, vượt lập này.

Đối với diện tích đất giáp danh ở vị trí giữa diện tích đất của gia đình ông S và diện tích đất mà ông Ph đã mua của ông S mà gia đình ông, bà đã mượn của ông S để xây dựng một phần cái quán chạp ảnh trên phần đất đó thì nếu như ông S đòi lại phần đất đó thì ông, bà đồng ý trả lại cho ông S nhưng ông S phải bồi thường giá trị phần công trình mà phải tháo dỡ đi cho ông, bà.

Về các bản pho to Biên bản bàn giao đất ngày 29-4-2001 và Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 25-3-2001 mà ông Ph đã giao nộp cho Tòa án thì 02 văn bản đó đều là văn bản do ông S giao cho ông Ph, ông Ph và những thành viên trong gia đình ông, bà không có sửa chữa nội dung hoặc số liệu gì trong các văn bản đó. Toàn bộ bản Ch, bản gốc của Biên bản giao đất ngày 29-4-2001 và Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 25-3-2001 thì ông Ph đã giao nộp hết cho ông Nguyễn Đình Nhâm là cán bộ Tư pháp - Hộ tịch của xã Đại A thời điểm lúc bấy giờ, sau đó thì ông Nh có nói lại với ông Ph là ông Nh đã giao nộp hết các văn bản đó cho ông Phạm Tuấn Anh là Thẩm phán của Tòa án nhân dân huyện V thời điểm lúc bấy giờ là người trực tiếp thụ lý, giải quyết vụ kiện giữa ông Ph và ông S. Vì vậy nay ông,

bà không còn bản Ch, bản gốc của Biên bản giao đất ngày 29-4-2001 và Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 25-3-2001 để mà giao nộp cho Tòa án.

** Tại bản tự khai ngày khai ngày 05-02-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh Vũ Hiền T, chị Trần Thị Phương L đã trình bày như sau:*

Anh Vũ Hiền Th và chị Trần Thị Phương L là vợ chồng hợp pháp với nhau, anh Th là con đẻ của ông Ph và bà Ch, còn chị L là con dâu của ông Ph và bà Ch. Năm 2001, ông Ph có mua 01 mảnh đất ở của ông Ngô Văn S tại thửa đất số 154, tờ bản đồ 11, bản đồ địa Ch xã Đại A năm 1983, chỉnh lý năm 1987, với diện tích đất mua là 128m², trong đó: Cạnh phía Đông tiếp giáp với đất của nhà ông Q dài là 20m; cạnh phía Tây tiếp giáp với đất của gia đình ông S sử dụng dài là 20m; cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng của HTX dài là 6,4m; cạnh phía Nam tiếp giáp đường 12 cũ nay là đường Quốc lộ 38B dài là 6,4m. Sau khi ông Ph mua được mảnh đất nêu trên của ông S thì cùng trong năm 2001, ông Ph đã xây dựng 01 cái quán nhỏ có diện tích là 25,6m² để cho vợ chồng anh, chị ở và kinh doanh tại cái quán đó, trong đó chiều dài của cái quán tại mặt tiếp giáp với đường 12 nay là đường Quốc lộ 38B dài hết chiều rộng của mảnh đất mà ông Ph đã mua của ông S dài là 6,4m, còn chiều sâu (chiều rộng) của cái quán là 04m. Trong suốt quá trình ông Ph xây dựng cái quán đó thì ông S và gia đình ông S không có bất kỳ ai có ý kiến hoặc khiếu nại gì về diện tích đất mà ông Ph đã xây dựng cái quán đó. Sau khi ông Ph xây dựng xong cái quán đó thì ông Ph đã cho vợ chồng anh, chị ở và kinh doanh làm hiệu chụp ảnh tại cái quán đó.

Đến năm 2008, vợ chồng anh, chị có nhu cầu xây dựng nhà ở trên hết phần diện tích đất còn lại của diện tích đất mà ông Ph đã mua của ông S và vợ chồng anh, chị định xây dựng nhà ở tại vị trí ngay phía sau liền kề với cái quán chụp ảnh thì ông S đã cản trở không cho vợ chồng anh, chị xây dựng nhà ở trên diện tích đất đó khiến cho những nguyên vật liệu xây dựng mà vợ chồng anh, chị đã mua về để chuẩn bị cho việc xây dựng nhà ở đã bị hư hỏng hết. Đến nay ông S lại còn yêu cầu ông Ph phá tháo dỡ cả cái quán mà ông Ph đã xây dựng đi để trả lại đất cho ông S thì vợ chồng anh, chị thấy ông S thật là phi lý, vợ chồng anh, chị không đồng ý với luận điệu đó của ông S. Quan điểm của vợ chồng anh, chị là ông S hoàn toàn sai trong việc đi kiện đòi lại đất đã bán cho ông Ph, trong khi đó thì thực tế ông S đã bán cho ông Ph với diện tích đất là 128m² và kèm theo có đầy đủ giấy tờ mua – bán có chữ ký của hai bên, của người làm chứng và có dấu của UBND xã Đại A. Đến nay toàn bộ diện tích đất mà ông Ph đã mua của ông S vào năm 2001 nêu trên thì ông Ph đã viết giấy thừa kế lại toàn bộ cho anh Th rồi.

Quan điểm của vợ chồng anh, chị về các giấy tờ mà ông S đã cung cấp, đã giao nộp cho Tòa án thể hiện về diện tích đất mà ông S đã bán cho Ph chỉ có 04m

chiều rộng và 20m chiều dài là không đúng, là không Ch xác, các giấy tờ đó của ông S là hoàn toàn giả mạo, vì các giấy tờ đó không có chữ ký của ông Ph là người mua. Do đó, vợ chồng anh, chị hoàn toàn không đồng ý với sự đòi hỏi đó của ông S.

Về toàn bộ 128m² đất mà ông Ph đã mua của ông S vào năm 2001 và cái quán chụp ảnh mà ông Ph đã xây dựng vào năm 2001 trên phần diện tích đất mà ông Ph đã mua của ông S thì hiện nay vợ chồng anh, chị đang trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ.

Nay ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông Ph vào năm 2001, với diện tích đất chuyển nhượng là 80m², với chiều rộng của diện tích đất chuyển nhượng là 04m và chiều dài của diện tích đất chuyển nhượng là 20m và buộc ông Ph phải trả lại phần diện tích đất mà ông Ph đang lấn chiếm của gia đình ông S (là phần diện tích đất lưu không giữa hai nhà, có chiều rộng là 2,4m và chiều dài là 20m, tổng diện tích là 48m²), ngoài ra ông S còn yêu cầu ông Ph phải tháo dỡ cái quán chụp ảnh mà ông Ph đã xây dựng trên phần diện tích đất đang có tranh chấp để trả lại mặt bằng đất cho ông S thì vợ chồng anh, chị không đồng ý với bất cứ một yêu cầu khởi kiện nào của ông S cả, vì lý do diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông Ph vào năm 2001 là 128m² mới là đúng, mới là chính xác, chứ không phải là 80m² như là ông S đã trình bày đã yêu cầu. Vì vậy vợ chồng anh, chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết về các yêu cầu khởi kiện của ông S theo đúng quy định của pháp luật và đúng với diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông Ph vào năm 2001, với diện tích đất chuyển nhượng là 128m², với chiều rộng của mảnh đất chuyển nhượng là 6,4m và chiều dài của mảnh đất chuyển nhượng là 20m.

** Tại biên bản thu thập chứng cứ ngày 04-9-2024 và tại bản tự khai + đơn đề nghị ngày 08-9-2024, đại diện Ủy ban nhân dân xã Đại A và người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã Đại A là ông Phùng Quốc Đ cũng như là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phùng Đ là bà Vũ Thị L đã cung cấp và đã trình bày như sau:*

- Về nguồn gốc của thửa đất tranh chấp và sự biến động về người sử dụng thửa đất tranh chấp theo như hồ sơ địa Ch và bản đồ địa Ch thể hiện như sau:

Theo Bản đồ địa Ch xã Đại A lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987 và hồ sơ địa Ch (gồm sổ mục kê, sổ ruộng đất...) lưu trữ tại UBND xã Đại A thể hiện thì từ thời điểm năm 1983 đến năm 1994, thửa đất đang có tranh chấp là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, diện tích là 590m², thể hiện tên chủ sử dụng đất (người sử dụng đất) là Hợp tác xã (HTX); địa chỉ của thửa đất: Xóm Thượng, thôn Đ, xã Đại A,

huyện V, tỉnh Nam Định; thửa đất có các chiều các cạnh như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ bà Vại nay đã chuyển cho con trai là ông Q; cạnh phía Tây tiếp giáp với đường vào Nghĩa trang liệt sỹ xã Đại A; cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 cũ nay là đường Quốc lộ 38B; cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng của HTX.

Năm 2007, Ủy ban nhân dân xã Đại A cùng với cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư thì thửa đất đang có tranh chấp (thửa đất số 154 trước đây) đã được chia tách thành 04 thửa đất. Theo Bản đồ xã Đại A lập năm 2007 và hồ sơ địa Ch lưu trữ tại UBND xã Đại A thể hiện thì thửa đất đang có tranh chấp (thửa đất số 154 trước đây) đã được chia tách thành 04 thửa đất bao gồm như sau:

- + Thửa số 48, tờ bản đồ số 7, diện tích là 622,4m²; trong đó diện tích đất ở (ONT) là 213,2m², diện tích đất vườn (CLN) là 409,2m²; đứng tên người sử dụng đất trên bản đồ là ông S.

- + Thửa số 47, tờ bản đồ số 7, diện tích là 121,6m²; trong đó diện tích đất ở (ONT) là 56,1m², diện tích đất vườn (CLN) là 65,5m²; đứng tên người sử dụng đất trên bản đồ là anh Th (Anh Th là con trai của ông Ph và bà Ch).

- + Thửa số 268, tờ bản đồ số 7, diện tích là 114,5m²; trong đó diện tích đất ở (ONT) là 55,9m², diện tích đất vườn (CLN) là 58,6m²; đứng tên người sử dụng đất trên bản đồ là Hùng.

- + Thửa số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích là 358,7m²; mục đích sử dụng đất là nuôi trồng thủy sản (NTS), đất do UBND xã quản lý.

- Về nguồn gốc của thửa đất tranh chấp và diễn biến quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp trên thực tế:

Ông Ngô Văn S là thương binh hạng 1/4, ông S có quê quán tại xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định. Năm 1980, ông S trở về quê hương điều dưỡng và nghỉ dưỡng và ông S có nguyện vọng xin đất để làm nhà ở tại địa phương. Do ông S là đối tượng Ch sách, là người có công với cách mạng nên Ch quyền xã Đại A thời kỳ đó đã tạo điều kiện cho ông S có nơi ở tại địa phương và Ch quyền xã Đại A thời kỳ đó đã cho ông S sử dụng thửa đất 154, tờ bản đồ 11, bản đồ địa Ch xã Đại A lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987; địa chỉ của thửa đất: Xóm Thượng, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định để cho ông S làm nhà ở và sinh sống tại địa phương.

Sau khi ông S được Ch quyền xã Đại A tạo điều kiện cho sử dụng thửa đất số 154 nêu trên thì đến khoảng năm 1989, gia đình ông S đã xây dựng 01 ngôi nhà ở mái bằng, diện tích khoảng 80m² và một số công trình phụ trợ khác tại thửa đất số 154, hiện nay các công trình xây dựng đó của gia đình ông S vẫn còn đang tồn

tại. Vị trí và khoảng cách mà gia đình ông S đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ khác trên thửa đất số 154 cách thửa đất của hộ gia đình bà Vại na là hộ gia đình ông Q khoảng tầm hơn 06m. Sau khi xây dựng xong nhà cửa tại thửa đất số 154 thì gia đình ông S đã sinh sống tại thửa đất số 154 và đã sử dụng toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 154.

Trong quá trình ông Ngô Văn S sử dụng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa Ch xã Đại A lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987 thì đến năm 1994, gia đình ông S đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Nam Định công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp 150m² đất ở tại nông thôn (ONT) tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa Ch xã Đại A lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987, theo Quyết định số 170/QĐ-UB ngày 30-12-1994 của Ủy ban nhân dân huyện V về việc công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho 107 hộ nhân dân làm nhà ở tại xã Đại A.

Về vị trí diện tích 150m² đất mà gia đình ông Ngô Văn S đã được UBND huyện V công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp tại thửa đất số 154, theo Quyết định số 170/QĐ-UB ngày 30-12-1994 của UBND huyện V về việc công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho 107 hộ nhân dân làm nhà ở tại xã Đại A thì căn cứ vào tờ Trích bản đồ giải thửa xã Đại A - huyện V có trong bộ hồ sơ về việc công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho 107 hộ nhân dân làm nhà ở tại xã Đại A hiện đang lưu trữ tại UBND xã Đại A và tại các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền mà Tòa án đã thu thập được thì thấy tại tờ Trích bản đồ giải thửa xã Đại A - huyện V có thể hiện điểm quy hoạch số 16 và trong điểm quy hoạch số 16 đó có thửa đất số 154 mà gia đình ông S đang sử dụng và trong thửa đất số 154 có thể hiện một điểm quy hoạch đất ở vị trí tiếp giáp sát liền kề với thửa đất số 155 của hộ gia đình bà Vại nay là hộ gia đình ông Q; ngoài ra còn căn cứ vào sự xác nhận và chứng thực của ông Đoàn Văn Bình là cán bộ địa Ch xã Đại A và ông Phùng Công Khoát là Chủ tịch UBND xã Đại A thời kỳ năm 2001 trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-3-2001 mà các đương sự đã cung cấp, đã giao nộp cho UBND xã và Tòa án thì thấy 150m² đất mà gia đình ông S đã được Ủy ban nhân dân huyện V công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp tại thửa đất số 154 là tại phía Đông của thửa đất số 154 và vị trí 150m² đất đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đó nằm tiếp giáp sát liền kề với thửa đất số 155 của hộ gia đình bà Vại nay là hộ gia đình ông Q.

Ngoài ra trong quá trình ông Ngô Văn S sử dụng thửa đất số 154 thì ngày 25-3-2001, ông Ngô Văn S đã lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất số 154 cho ông Vũ Hiền Ph (Phần diện tích đất ông S chuyển nhượng cho ông Ph tại vị trí tiếp giáp sát liền kề với thửa đất số 155 của hộ gia đình bà Vại nay là hộ gia đình ông Q). Việc ông S chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất số 154 cho ông Ph thì các bên có báo cáo với Cán bộ địa Ch của xã Đại A

và Ch quyền UBND xã Đại A thời điểm lúc bấy giờ và việc chuyển nhượng đất giữa ông S và ông Ph đã được lập thành văn bản và văn bản chuyển nhượng đất đó có sự xác nhận và chứng thực của Cán bộ địa Ch xã Đại A và Ch quyền xã Đại A thời điểm lúc bấy giờ.

Về diện tích đất và các chiều các cạnh của diện tích đất mà ông Ngô Văn S đã chuyển nhượng cho ông Vũ Hiền Ph như sau: Theo như các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph mà ông Ngô Văn S đã xuất trình đã cung cấp cho UBND xã và cho Toà án gồm: Bản sao Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 25-3-2001 và Bản Ch Biên bản giao đất ngày 29-4-2001 thì thấy diện tích đất và các chiều các cạnh của diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông Ph có diện tích là 80m² và có các chiều các cạnh như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ gia đình bà Vại nay là hộ gia đình ông Q dài là 20m; cạnh phía Tây tiếp giáp với diện tích đất còn lại của thửa đất số 154 mà gia đình ông S sử dụng dài là 20m; cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 cũ nay là đường Quốc lộ 38B dài là 04m; cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng dài là 04m; còn theo như các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph mà ông Vũ Hiền Ph đã xuất trình đã cung cấp cho UBND xã và cho Toà án gồm: Bản photo Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 25-3-2001; bản photo Biên bản giao đất ngày 29-4-2001 và bản photo Biên bản giao tiền thì thấy diện tích đất và các chiều các cạnh của diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông Ph có diện tích là 138,2m² và có các chiều các cạnh như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ gia đình bà Vại nay là hộ gia đình ông Q dài là 20m; cạnh phía Tây tiếp giáp với diện tích đất còn lại của thửa đất số 154 mà gia đình ông S sử dụng dài là 20m; cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 cũ nay là đường Quốc lộ 38B dài là 6,4m; cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng dài là 6,4m. Nhưng các giấy tờ này thể hiện đã bị chỉnh sửa về số liệu; còn theo như là bản photo Biên bản bàn giao đất theo đất chuyển nhượng lập ngày 04/02/2001, không có sự xác nhận và chứng thực gì của UBND xã Đại A thể hiện thì diện tích đất chuyển nhượng là 135m² và giấy tờ này thể hiện cũng đã bị chỉnh sửa.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph nêu trên chỉ mới có sự xác nhận và chứng thực của Ch quyền UBND xã Đại A trong hợp đồng, chứ các bên chưa có làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật và cho đến nay thì diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông Ph chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ông Ngô Văn S chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất số 154 cho ông Vũ Hiền Ph nêu trên thì đến khoảng cuối năm 2001 gia đình ông

Ph đã xây dựng 01 cái quán nhỏ ở vị trí gần sát với đường 12 nay là đường Quốc lộ 38B, cái quán đó ông Ph xây dựng tại khu vực đất mà ông Ph nhận chuyển nhượng của ông S, diện tích của cái quán đó khoảng hơn 20m², chiều rộng của quán dài khoảng 07m, chiều sâu của quán dài khoảng hơn 03m. Sau khi ông Ph xây dựng xong cái quán đó thì ông Ph đã cho anh Vũ Hiền Thụy là con trai của ông Ph quản lý và sử dụng cái quán đó và toàn bộ diện tích đất mà ông Ph đã nhận chuyển nhượng của ông S và anh Thđã kinh doanh hiệu chụp ảnh tại cái quán đó. Trong quá trình anh Th sử dụng diện tích đất mà ông Ph đã nhận chuyển nhượng của ông S thì anh Thđã xây dựng thêm 01 ngôi nhà tạm ở vị trí phía đằng sau của cái quán chụp ảnh và tiếp giáp liền kề với thửa đất của hộ gia đình bà Vại nay là hộ gia đình ông Q rồi sau đó đến khoảng năm 2008 thì anh Thđã phá dỡ toàn bộ ngôi nhà tạm và khoảng ½ diện tích cái quán chụp ảnh đi và anh Thđã xây dựng 01 ngôi nhà ở 2 tầng như hiện nay vẫn còn đang tồn tại. Tại thời điểm khi anh Th xây dựng ngôi nhà ở 2 tầng thì giữa ông Ph và ông S bắt đầu xảy ra tranh chấp với nhau về diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông Ph, sau đó đến năm 2009 ông Ph đã khởi kiện ông S tại Tòa án nhân dân huyện V về diện tích đất mà ông S và ông Ph đã chuyển nhượng cho nhau vào năm 2001 và Tòa án nhân dân huyện V đã nhiều lần thụ lý, giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph và ông S nhưng sau đó không hiểu vì lý do gì mà ông Ph lại rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Về nội dung ông Ngô Văn S trình bày vào năm 1980 ông S đã được Đảng ủy và UBND xã Đại A cấp cho ông thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa Ch xã Đại A lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987 là hoàn toàn không có căn cứ gì cả. Vì cho đến nay ông S cũng không có xuất trình cho địa phương và cho Tòa án được bất kỳ một văn bản hay giấy tờ, tài liệu nào thể hiện việc Đảng ủy và UBND xã Đại A đã cấp cho ông S thửa đất số 154 nêu trên cả.

Tại Ủy ban nhân dân xã Đại A đến thời điểm hiện nay không còn có lưu trữ bất kỳ một văn bản hoặc giấy tờ, tài liệu nào có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph vào năm 2001 cả.

Đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph ngày 25-03-2001 mà có sự xác nhận, chứng thực của Cán bộ địa Ch xã Đại A và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đại A trong giấy chuyển nhượng đó mà UBND xã Đại A đã thực hiện việc công chứng, chứng thực giấy chuyển nhượng đó vào ngày 11-9-2008 cho ông Ngô Văn S thì hiện nay UBND xã không còn lưu trữ sổ sách ghi việc công chứng, chứng thực văn bản, giấy tờ, tài liệu trong năm 2008 và cũng không còn có lưu trữ các bản sao các văn bản, giấy tờ, tài liệu mà UBND xã đã thực hiện công chứng, chứng thực trong năm 2008.

Đối với Biên bản bàn giao đất ngày 29-4-2001 mà có sự xác nhận, chứng

thực của Cán bộ địa Ch xã Đại A là ông Đoàn Bình và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đại A là ông Phùng Công Khoát và người lập biên bản là ông Phùng Bá Thắng và có chữ ký của chủ chuyên đổi đất là Ngô Văn S và có dòng chữ viết là “Chủ nhận quyền sử dụng là Vũ Hiền Ph” mà UBND xã Đại A đã thực hiện công chứng, chứng thực cho ông Ngô Văn S vào ngày 10-8-2023 thì trước khi trình phó chủ tịch UBND xã Đại A ký công chứng, chứng thực thì ông Phùng Văn Lựu là cán bộ Tư pháp - Hộ tịch của xã đã tiến hành kiểm tra và đã đối chiếu với bản gốc của văn bản đó trước khi trình lên phó chủ tịch UBND xã ký công chứng, chứng thực và có ghi vào sổ công chứng, chứng thực.

Đối với người có tên là H5 đứng tên người sử dụng (chủ sử dụng) thửa đất số 268, tờ bản đồ số 7, diện tích là 114,5m²; bản đồ đo hiện trạng sử dụng đất xã Đại A lập năm 2007; việc ghi tên là H5 là người sử dụng (chủ sử dụng) thửa đất mà không phải tên là Th4 (Th4 là con trai của ông Ph và bà Ch) cũng không làm ảnh hưởng gì đến quyền sử dụng đất của người sử dụng (chủ sử dụng) thửa đất đó. Lý do ghi tên H5 đứng tên người sử dụng (chủ sử dụng) thửa đất số 268 là do đoàn đo đạc của Trung tâm đo đạc ghi nên địa phương không biết rõ.

Về thửa đất 47 và thửa đất số 268, tờ bản đồ số 7, bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất xã Đại A lập năm 2007 nguồn gốc là được tách ra từ thửa đất số 154. Nhưng bản đồ xã Đại A lập năm 2007 đó chỉ là bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất năm 2007 của xã Đại A chứ bản đồ xã Đại A lập năm 2007 không phải là bản đồ địa Ch; ngoài ra thì thửa đất số 47 và thửa đất số 268 cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có hồ sơ tách thửa nào được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã Đại A cả.

Về nghĩa vụ tài Ch (thuế sử dụng đất) đối với các thửa đất số 47, 48, 268, tờ bản đồ số 7, bản đồ xã Đại A năm 2007 của hộ gia đình ông S và hộ gia đình ông Ph (anh Thụy): Giai đoạn từ năm 2017 trở về trước thì hiện nay UBND xã không còn lưu trữ sổ bộ thuế cũng như các loại sổ sách thu tiền thuế sử dụng đất nên không biết được cụ thể như thế nào; còn giai đoạn từ năm 2017 cho đến nay thì do không có tên trong sổ bộ, danh sách phải nộp thuế nên không thu thuế đối với diện tích đất của các thửa đất số 47, 48 và 268 nêu trên. Ngoài ra thì S là thương binh loại ¼ nên gia đình S được miễn nộp các loại thuế liên quan đến diện tích đất của thửa đất số 48.

Về quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Ch quyền xã Đại A cũng như của ông Phùng Quốc Đ và bà Vũ Thị L như sau: Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào quy định của pháp luật để xem xét, giải quyết vụ án giữa ông S và ông Ph theo đúng quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích đất nào mà hiện nay gia đình ông Ngô Văn S và gia đình ông Vũ Hiền Ph đang sử dụng mà đã có xây dựng các công trình trên đất thì vẫn tiếp tục để

cho các hộ gia đình sử dụng và Ch quyền địa phương sẽ tiếp tục lập phương án đề nghị cấp có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho các hộ gia đình sau. Còn nếu như phần diện tích đất nào mà các hộ gia đình chưa có xây dựng công trình gì trên đất thì Ch quyền địa phương sẽ xem xét trình cấp có thẩm quyền thu hồi lại cho UBND xã sau.

** Tại biên bản thu thập chứng cứ ngày 21-6-2024, đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V cung cấp như sau:*

Đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V đã cung cấp về nguồn gốc của thửa đất đang có tranh chấp và sự biến động về người sử dụng thửa đất đang có tranh chấp qua các thời kỳ theo như hồ sơ địa Ch, bản đồ địa Ch và các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được cũng như về nguồn gốc và diễn biến quá trình sử dụng thửa đất đang có tranh chấp trên thực tế đúng như là đại diện UBND xã Đại A đã cung cấp nêu ở trên.

Về vị trí của diện tích đất mà gia đình ông Ngô Văn S đã được công nhận hợp pháp quyền sử dụng đất: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong bộ hồ sơ hợp pháp hóa công nhận quyền sử dụng đất cho 107 hộ tư nhân xã Đại A thể hiện thì trong quá trình gia đình ông Ngô Văn S sử dụng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa Ch xã Đại A năm 1983, chỉnh lý năm 1987 thì đến năm 1994, gia đình ông Ngô Văn S đã được UBND xã Đại A và UBND huyện V lập phương án và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho gia đình ông S đối với 150m² đất nằm trong thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa Ch xã Đại A năm 1983, chỉnh lý năm 1987, với mục đích sử dụng đất là đất ở (ONT), theo Quyết định số 170/QĐ-UB ngày 30-12-1994 của UBND huyện V. Vị trí của 150m² đất mà hộ gia đình ông S đã được UBND huyện V công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Quyết định số 170/QĐ-UB ngày 30-12-1994 đã được thể hiện tại điểm quy hoạch số 16, thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 6 tại tờ trích lục bản đồ giải thửa xã Đại A năm 1993 có trong bộ hồ sơ hợp pháp hóa công nhận quyền sử dụng đất cho 107 hộ tư nhân xã Đại A mà Tòa án đã thu thập được ở Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định. Do đó, ông Ngô Văn S được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với 150m² đất tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa Ch xã Đại A năm 1983, chỉnh lý năm 1987 mà UBND huyện V đã công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho gia đình ông S nêu trên.

Hồ sơ lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V cũng như tại các cơ quan chuyên môn mà Tòa án đã thu thập được không thấy có bất cứ một tài liệu nào thể hiện cụ thể về vị trí và số đo các chiều, các cạnh của 150m² đất mà hộ gia đình ông S đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và cũng không thấy có văn bản nào thể hiện mặt bằng vị trí xin giao đất hợp pháp thực hiện phê duyệt tại

điểm quy hoạch số 16 và cũng không có biên bản bàn giao mốc giới 150m² đất mà hộ ông S đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp tại thửa đất số 154, theo Quyết định 170 ngày 30-12-1994 của UBND huyện V.

Tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V đến thời điểm hiện tại không có lưu trữ bất cứ một văn bản hoặc giấy tờ tài liệu nào có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph vào năm 2001.

Nay ông Ngô Văn S khởi kiện ông Vũ Hiền Ph về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph đã ký kết với nhau vào năm 2001, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày khai ngày 21-5-2024, người làm chứng là anh Vũ Hiền Thuận đã trình bày như sau:*

Anh được biết vào năm 2001 bố của anh là ông Vũ Hiền Ph có mua (nhận chuyển nhượng) của ông Ngô Văn S 01 mảnh đất ở, với diện tích là 128m²; địa chỉ của mảnh đất ở xóm Thượng, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định. Diện tích đất mà bố anh mua của ông S có các chiều các cạnh như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của nhà ông Q dài là 20m. Cạnh phía Tây tiếp giáp với phần diện tích đất còn lại của nhà ông S dài là 20m. Cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng của Nhà nước dài là 6,4m. Cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 cũ nay là đường Quốc lộ 38B dài là 6,4m (diện tích đất đó nằm tại vị trí 1/3 mảnh đất tính từ đường 12 kéo vào sát liền kề với bức tường góc bếp của nhà ông S cách khoảng 10cm, còn ở phía ngoài cùng tiếp giáp với đường 12 thì cách mái ngói nhà ở mái bằng của nhà ông S khoảng 25cm).

Sau khi bố anh mua được mảnh đất nêu trên của ông S thì trong cùng năm 2001 bố anh đã xây dựng 01 cái quán, diện tích xây dựng khoảng 25m², quán được xây dựng tại vị trí phía ngoài cùng tiếp giáp với đường 12 của phần diện tích đất mà bố anh đã mua của ông S để cho vợ chồng người em trai của anh ở và làm kinh doanh, trong đó chiều rộng của cái quán ở phía ngoài cùng tiếp giáp với đường 12 bố anh đã xây dài hết chiều rộng của mảnh đất bố anh đã mua của ông S là 6,4m, còn chiều sâu của quán là 04m. Trong suốt quá trình bố anh xây dựng cái quán đó thì anh không thấy ông S và gia đình ông S có ý kiến hoặc khiếu nại gì về phần diện tích đất mà bố anh đã xây dựng cái quán đó. Sau khi bố anh xây dựng cái quán đó thì bố anh đã cho vợ chồng người em trai của anh là anh Th và chị Loan ở và kinh doanh tại cái quán đó và vợ chồng anh Th đã sử dụng toàn bộ diện tích đất mà bố anh đã mua của ông S.

Đến khoảng năm 2007 - 2008, bố anh có phân chia diện tích đất mà bố anh đã mua của ông S vào năm 2001 cho 2 anh em anh là Vũ Hiền Th4 và Vũ Hiền Th, cụ thể bố anh đã phân chia cho 2 anh em anh mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ diện tích đất mà bố anh đã mua của ông S, anh thì được bố anh phân chia cho phần diện tích đất tại vị trí tiếp giáp liền kề với phần diện tích đất còn lại của gia đình ông S (tiếp giáp liền kề với ngôi nhà ở mái bằng và bếp của gia đình ông S), còn anh Th thì được bố anh chia cho phần diện tích đất tiếp giáp sát liền kề với thửa đất của gia đình ông Q. Diện tích đất mà bố anh phân chia cho anh đã được thể hiện trong bản đồ xã Đại A năm 2007 là thửa đất số 268, tờ bản đồ số 7, diện tích là 114,5m², trong đó diện tích đất ONT là 55,9m², diện tích đất CLN là 58,6m² và đứng tên người sử dụng đất trên bản đồ là Hùng. Việc bố anh phân chia cho anh phần diện tích đất nêu trên không có văn bản, giấy tờ gì mà bố anh phân chia đất cho 2 anh em anh chỉ bằng lời nói thôi và bố anh chỉ có nói cho mỗi anh và anh Th biết thôi, ngoài ra thì bố anh không có nói cho ai biết cả. Sau khi bố anh phân chia cho 2 anh em anh diện tích đất mà bố anh đã mua của ông S vào năm 2001 thì mẹ của anh là bà Ngô Thị Ch có đến UBND xã Đại A báo cáo và đề nghị với UBND xã Đại A tách diện tích đất mà bố anh đã mua của ông S vào năm 2001 cho 2 anh em các anh. Vì vậy mà trong bản đồ xã Đại A năm 2007 đã thể hiện diện tích đất mà bố anh đã mua của ông S vào năm 2001 đã được tách thành 02 thửa đất đó là thửa đất số 47 là của anh Th và thửa số 268 là của anh. Thời điểm bố anh phân chia đất cho anh thì vợ chồng anh đã quyết định làm nhà ở tại phần diện tích đất mà bố anh đã phân chia cho anh nhưng ông S đã cản trở không cho gia đình anh xây dựng nhà tại vị trí đất đó, khiến cho những nguyên vật liệu xây dựng mà anh đã mua về để chuẩn bị xây dựng nhà cửa đã bị hư hỏng hết. Vì lý do ông S cản trở và không cho gia đình anh xây nhà tại vị trí đất đó nên vợ chồng anh đã quyết định không xây dựng nhà cửa gì tại phần diện tích đất mà bố anh đã phân chia cho anh nữa và vợ chồng anh cũng quyết định không sử dụng phần diện tích đất mà bố anh đã phân chia cho anh nữa. Anh thấy việc tranh chấp giữa bố anh và ông S về diện tích đất mà ông S đã bán cho bố anh vào năm 2001 đã xảy ra kéo dài suốt từ năm 2008 cho đến nay. Đến nay ông S lại còn đòi bố anh phải phá dỡ cả cái quán mà bố anh đã xây dựng vào năm 2001 đi để trả lại đất cho ông S thì anh thấy nó rất là phi lý. Khi anh biết được việc bố anh với ông S xảy ra tranh chấp với nhau về phần diện tích đất mà bố anh đã phân chia cho anh và phần diện tích đất mà bố anh phân chia cho anh cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến năm 2009, vợ chồng anh đã quyết định không có xây dựng nhà cửa gì tại phần diện tích đất đang có tranh chấp đó nữa nên vợ chồng anh đã xây dựng nhà cửa tại thửa đất khác và vợ chồng anh đã quyết định trả lại cho bố, mẹ anh toàn bộ diện tích đất mà bố anh đã phân chia cho anh. Nên từ năm 2009 cho đến nay vợ chồng anh không còn có bất kỳ quyền và nghĩa vụ gì đối với diện tích đất mà bố anh đã phân chia

cho anh đó là thửa đất số 268 nữa. Vì vậy mà mọi quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất số 268 này đều thuộc về bố, mẹ anh tất. Việc vợ chồng anh trả lại thửa đất số 268 cho bố, mẹ anh thì không có văn bản, giấy tờ gì mà chỉ bằng lời nói thôi.

Từ thời điểm vợ chồng anh trả lại thửa đất số 268 cho bố, mẹ anh đến nay thì vợ chồng anh không có tham gia vào bất kỳ một sự việc gì có liên quan đến việc tranh chấp đất đai giữa bố anh và ông S cả. Anh được biết ngay sau khi vợ chồng anh trả lại thửa đất số 268 cho bố, mẹ anh thì bố, mẹ anh có giao lại ngay toàn bộ thửa đất số 268 cho vợ chồng anh Thquản lý và sử dụng.

Anh Thuận đã xác định từ năm 2009 cho đến nay vợ chồng anh không còn có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với thửa đất số 268 nữa. Do đó anh cũng như là vợ anh không có liên quan gì đến vụ án tranh chấp đất đai mà ông S đang khởi kiện bố anh tại Tòa án nhân dân huyện V hiện nay. Vì vậy anh sẽ không có quan điểm gì về vụ án cả; ngoài ra anh Thuận đã đề nghị Tòa án không đưa vợ chồng anh vào tham gia tố tụng với tư cách gì vụ án.

** Tại các biên bản lấy lời khai ngày ngày 10-9-2024, người làm chứng là Phùng Bá Khoát và ông Nguyễn Đình Nh đã trình bày:*

- Nội dung dung ông Phùng Bá Kh đã trình bày như sau: Ông nguyên là Chủ tịch UBND xã Đại A. Ông làm Chủ tịch UBND xã Đại A từ năm 1999 đến năm 2006 thì ông nghỉ hưu. Ông không có quan hệ anh em, họ hàng và cũng không có mâu thuẫn hoặc thù hận gì với ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph.

Khoảng tháng 03-2001, ông Ngô Văn S có đến UBND xã Đại A báo cáo với ông về nội dung ông S có nguyện vọng muốn bán cho ông Vũ Hiền Ph một phần diện tích đất của thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa Ch xã Đại A năm 1983, chỉnh lý năm 1987. Sau khi ông S báo cáo nội dung nêu trên thì ông đã yêu cầu ông Đoàn Văn B là cán bộ địa Ch xã Đại A và ông Phùng Bá Thắng là cán bộ giao thông thủy lợi xã Đại A thời điểm lúc bấy giờ kiểm tra tính hợp pháp của phần diện tích đất cần chuyển nhượng mà ông S đã báo cáo với ông. Sau khi ông B và ông Thắng kiểm tra tính hợp pháp của diện tích đất mà ông S muốn chuyển nhượng cho ông Ph thì ông B và ông Thắng đã báo cáo lại với ông là diện tích đất mà ông S muốn chuyển nhượng cho ông Ph là đất hợp pháp và có đủ điều kiện để chuyển nhượng. Sau khi nghe ông B và ông Thắng báo cáo thì ông đã yêu cầu ông B và ông Thắng xuống đo đạc thực địa và cắm mốc giới phần diện tích đất mà ông S chuyển nhượng cho ông Ph và khi ông B và ông Th xuống đo đạc thực địa, cắm mốc giới thì có lập biên bản giao đất và biên bản giao đất có thể hiện số đo chiều dài, chiều rộng của diện tích đất chuyển nhượng và tiếp giáp vị trí cụ thể. Việc ông S chuyển nhượng đất (bán đất) cho ông Ph có lập văn bản giấy tờ và văn bản giấy tờ chuyển nhượng đất đó có sự xác nhận và chứng thực của ông và của ông B.

Ông cam kết và khẳng định các văn bản có liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông S và ông Ph gồm: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-03-2001 và Biên bản giao đất ngày 29-04-2001 là do ông xác nhận và chứng thực. Tại thời điểm ông ký xác nhận 02 văn bản này thì trước khi ký xác nhận ông đã kiểm tra rất kỹ về nội dung và về số liệu thể hiện trong 02 văn bản này và ông thấy 02 văn bản này không hề có dấu hiệu tẩy xoá hoặc sửa chữa gì và 02 văn bản có liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông S và ông Ph này thì ông chỉ có ký xác nhận và chứng thực một lần cho một văn bản. Đối với 02 văn bản này ông không có ký xác nhận lần thứ hai và ông cũng không có sửa chữa gì trong 02 văn bản đó.

Về nội dung của 02 văn bản mà ông đã ký xác nhận, chứng thực nêu trên thì nội dung chuyển nhượng (về vị trí đất tiếp giáp, chiều dài, chiều rộng của đất chuyển nhượng...) là đúng với ý chí chuyển nhượng của gia đình ông S và gia đình ông Ph. Nhưng do đến nay thời gian đã lâu nên ông không nhớ rõ số liệu cụ thể diện tích đất mà ông S và ông Ph đã chuyển nhượng cho nhau như thế nào.

Tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 25-03-2001 và Biên bản giao đất ngày 29-04-2001 đều có chữ ký của ông Đoàn Văn Bình là cán bộ địa Ch xã, ngoài ra thì Biên bản giao đất ngày 29-04-2001 còn có cả chữ ký của ông Phùng Bá Thắng là cán bộ giao thông thuỷ lợi xã.

Trước khi ông ký xác nhận, chứng thực 02 văn bản có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông Ph nêu trên thì ông đã kiểm tra rất kỹ nội dung của 02 văn bản đó và ông thấy số liệu các chiều, các cạnh của diện tích đất, cũng như số liệu về diện tích đất mà ông S chuyển nhượng cho ông Ph được thể hiện trong 02 văn bản đó đều không có việc tẩy xoá hoặc sửa chữa số liệu gì.

- Nội dung ông Nguyễn Đình Nh đã trình bày như sau: Ông nguyên là cán bộ Tư pháp - Hộ tịch xã Đại A và Phó trưởng Công an xã Đại A từ năm 2000 đến năm 2015. Ông không có quan hệ họ hàng, anh em thân thiết gì với ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph.

Năm 2008, ông được giao nhiệm vụ tiếp nhận hồ sơ công chứng, chứng thực các văn bản, giấy tờ cho người dân trên địa bàn xã Đại A. Khi thực hiện việc công chứng, chứng thực các văn bản, giấy tờ thì ông phải kiểm tra đối chiếu với bản gốc, bản Ch của các văn bản, giấy tờ cần công chứng, chứng thực và vào sổ rồi ông mới trình lên ông Phùng Công Khoát là Chủ tịch UBND xã ký công chứng, chứng thực. Đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-03-2001 và Biên bản giao đất ngày 29-04-2001 mà ông Vũ Hiền Ph đã giao nộp cho Toà án thì trước khi công chứng, chứng thực 02 văn bản đó ông đã đối chiếu với bản gốc và

ông thấy bản gốc của 02 văn bản đó đã có dấu hiệu của việc tẩy xóa, sửa chữa số liệu các chiều, các cạnh cũng như số liệu diện tích đất mà ông S chuyển nhượng cho ông Ph và ông đã báo cáo sự việc này với ông Khoát và ông Khoát đã đồng ý cho ông thực hiện việc công chứng, chứng thực 02 văn bản đó cho ông Ph vào ngày 29-9-2008 để làm thủ tục chuyển lên Toà án, với số chứng thực là 1081, quyền số 02SCT/BC.

Về số liệu cụ thể ghi trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-03-2001 và Biên bản giao đất ngày 29-04-2001 mà ông Ph đã xuất trình cho ông khi công chứng, chứng thực như thế nào thì do thời gian đã lâu nên ông không nhớ được số liệu cụ thể như thế nào.

Đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-03-2001 và Biên bản giao đất ngày 29-04-2001 mà ông Ngô Văn S đã giao nộp cho Toà án thì ông không có tiếp nhận công chứng, chứng thực 02 văn bản này cho ông S và ông cũng không trình cấp trên ký công chứng, chứng thực và ông cũng không biết ông S đến công chứng, chứng thực vào thời điểm nào và ai là người đã thực hiện việc đối chiếu với bản gốc, bản Ch của 02 văn bản này trước khi trình cấp trên ký công chứng, chứng thực cả. Ông không có thực hiện việc kiểm tra, đối chiếu cũng như việc công chứng, chứng thực 02 văn bản nêu trên cho ông S vào ngày 11-9-2008.

Đối với các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Văn S và ông Vũ Hiền Ph mà ông Vũ Hiền Ph đã trình bày là ông Ph đã đưa hết cho ông bản gốc cho ông để làm hồ sơ chuyển lên Toà án thì ông thừa nhận là ông Ph có đưa cho ông bản gốc của 02 văn bản nêu trên và ông đã chuyển bản gốc của 02 văn bản đó cho ông Phạm Tuấn Anh là Thẩm phán và bà Trần Thị Thanh Thảo là Thư ký của Toà án nhân dân huyện V thời điểm lúc bấy giờ.

** Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15-5-2024 và biên bản định giá tài sản ngày 15-5-2024 và bản trích đo hiện trạng phục vụ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-5-2024 đã thể hiện về diện tích đất tranh chấp và các tài sản hiện có gắn liền trên diện tích đất tranh chấp như sau:*

- Về diện tích đất tranh chấp:

+ Diện tích đất tranh chấp là 197,4m² và có các chiều các cạnh như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ ông Q dài là 27,2m (gồm có 04 đoạn, tính từ Bắc xuống Nam, đoạn thứ nhất dài là 3,6m, đoạn thứ 2 dài là 2,7m, đoạn thứ 3 dài là 0,3m, đoạn thứ 4 dài là 20,6m); cạnh phía Tây tiếp giáp với diện tích đất của hộ gia đình ông S sử dụng dài là 30,1m; cạnh phía Nam tiếp giáp với đường Quốc lộ 38B dài là 6,9m; cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng dài là 10,3m

(gồm có 03 đoạn, tính từ Đông xuống Tây, đoạn thứ nhất dài là 2,2m, đoạn thứ 2 dài là 4,1m, đoạn thứ 3 dài 04m).

+ Giá trị của đất tranh chấp theo giá chuyên nhượng trên thị trường chuyên nhượng, tại khu vực đất tranh chấp, tại thời điểm định giá là: Đất ở (ONT) giá là 25.000.000 đồng/01m²; đất vườn (CLN) giá là 6.000.000 đồng/01m²; đất ao (TS) giá là 300.000 đồng/01m².

+ Giá trị của đất tranh chấp theo quy định của Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 21-7-2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc quy định bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Nam Định là: Đất ở (ONT) giá là 12.000.000 đồng/01m²; đất vườn (CLN) và đất ao (TS) giá là 75.000 đồng/01m².

- Về các công trình xây dựng và cây cối hoa màu hiện có gắn liền trên diện tích đất tranh chấp:

+ Nhà kho, mái lợp Fibrôximăng, tường xây gạch chỉ 220, cao 3,25m, cửa khung sắt bịt tôn, nền lát gạch hoa xi măng, có mắc điện dân dụng, diện tích là $(3,5 \times 04)m = 14m^2$, đã hết khấu hao, giá trị còn lại là 0 đồng.

+ Sân bê tông ở phía trước nhà, dài 6,9m, rộng 3,1m, diện tích là 21,4m², khấu hao 5%, giá trị còn lại là 3.436.000 đồng.

+ Lán tôn ở trước hiên nhà, vì kèo xà gồ bằng thép hình, cao 03m, dài 3,4m, rộng 1,2m, diện tích là 4,08m², khấu hao 10%, giá trị còn lại là 1.535.000 đồng.

+ Nhà lợp mái tôn đóng trần nhựa, vì kèo xà gồ bằng thép hình, tường xây gạch chỉ 220, tường quét S, cửa sắt xếp, nền lát gạch men, có mắc điện dân dụng, nhà cao 03m, rộng 3,4m, dài 4,1m, diện tích là 13,94m², khấu hao 6,67%, giá trị còn lại là 32.044.000 đồng.

+ Nhà ở một tầng ở phía ngoài tiếp giáp liền kề với nhà lợp mái tôn, mái bằng BTCT, tường xây gạch chỉ 220, tường trần quét S, cửa kính cường lực, nền lát gạch men, có mắc điện dân dụng, nhà cao 3,5m, rộng 3,2m, dài 5,8m, diện tích là 18,56m², khấu hao 55%, giá trị còn lại là 29.274.000 đồng.

+ Lán tôn ở trên mái nhà một tầng, cột vì kèo xà gồ bằng thép hình, quây lưới thép B40 kín đến mái, lán cao 03m, dài 7,2m, rộng 3,2m, diện tích là 23,04m², khấu hao 5%, giá trị còn lại là 9.149.000 đồng.

+ Nhà ở 02 tầng ở phía sau liền kề với nhà mái bằng 01 tầng, mái bằng BTCT, tường xây gạch chỉ 220, tường trần quét S, cửa gỗ và cửa nhôm pano kính cường lực, nền lát gạch men, có mắc điện dân dụng, tầng 1 có công trình phụ khép kín, tầng 2 không có công trình phụ khép kín, chiều cao mỗi tầng đều là 3,5m, rộng 3,2m, dài 10,5m, diện tích 2 tầng là 67,2m², khấu hao 64%, giá trị còn lại của tầng 1 là 51.650.000 đồng, của tầng 2 là 47.658 đồng.

+ Bể chứa nước, nắp bằng BTCT, tường xây gạch chỉ 110, thể tích là $(2,3 \times 1,25 \times 1,5)m = 2,9m^3$, đã hết khấu hao, giá trị còn lại là 0 đồng.

+ Tường bao xây gạch chỉ 110, cao 1,5m, dài 11,5m, diện tích là $17,25m^2$, đã hết khấu hao, giá trị còn lại là 0 đồng.

+ 01 cây đu đủ đang có quả, giá trị là 180.000 đồng.

+ 01 cây mít giống, giá trị là 40.000 đồng.

+ 03 khóm chuối giống, giá trị là 50.000 đồng/01 khóm = 150.000 đồng.

+ 10 khóm chuối đang có hoa hoặc có quả, giá trị là 120.000 đồng/01 khóm = 1.200.000 đồng.

+ 01 cây bưởi giống, giá trị là 40.000 đồng.

+ 01 cây hồng xiêm giống, giá trị là 40.000 đồng.

+ 01 cây na giống, giá trị là 40.000 đồng.

+ 01 cây hoa mộc hương, giá trị là 200.000 đồng.

+ 01 cây hoa giảnh giảnh, giá trị là 200.000 đồng.

+ 01 cây đinh lăng, giá trị là 150.000 đồng.

+ 01 cây hoa xương rồng, giá trị là 10.000 đồng.

+ $04m^2$ rau ngót, giá trị là 13.000 đồng/ $01m^2 = 52.000$ đồng.

Từ nội dung vụ án như trên, bản án số: 05/2024/TCDS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 130, 131, 132, 133, 181, 201, 202, 394, 395, 400, 401, 404, 705, 706, 707, 708, 709, 711, 712 và 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 31, Điều 73 và khoản 2 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 và các Điều 92, 147, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào tiêu mục 2.3 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;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn S.

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S và vợ chồng ông Vũ Hiền Ph, bà Ngô Thị Ch đã ký kết

với nhau, theo “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 25-3-2001” và “Biên bản giao đất ngày 29-4-2001”, với diện tích đất chuyển nhượng là 80m² tại thửa đất 154, tờ bản đồ 11, bản đồ địa Ch xã Đại A lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987; nay thửa đất số 154 là các thửa đất số 47, 48, 49, 268, tờ bản đồ số 7, bản đồ xã Đại A lập năm 2007; địa chỉ của thửa đất: Xóm Thượng, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định. Diện tích đất chuyển nhượng có ranh giới và các chiều các cạnh cụ thể như sau:

Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ gia đình bà Vại nay là hộ gia đình ông Q dài là 20m.

Cạnh phía Tây tiếp giáp với diện tích đất còn lại của thửa đất số 154 của gia đình ông S sử dụng dài là 20m.

Cạnh phía Nam tiếp giáp với đường Quốc lộ 38B (đường 12 cũ) dài là 04m.

Cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất công do Ủy ban nhân dân xã Đại A quản lý dài là 04m.

2. Buộc ông Ngô Văn S và vợ chồng ông Vũ Hiền Ph, bà Ngô Thị Ch phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S và vợ chồng ông Vũ Hiền Ph, bà Ngô Thị Ch đã ký kết với nhau, theo “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 25-3-2001” và “Biên bản giao đất ngày 29-4-2001”, với diện tích đất chuyển nhượng như đã nêu ở phần trên và có trách nhiệm, nghĩa vụ phải thực hiện việc kê khai đất đai và đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền .

3. Buộc ông Vũ Hiền Ph và bà Ngô Thị Ch phải trả lại cho ông Ngô Văn S 48m² đất tại thửa đất 154, tờ bản đồ 11, bản đồ địa Ch xã Đại A lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987; nay thửa đất số 154 là các thửa đất số 47, 48, 49, 268, tờ bản đồ số 7, bản đồ xã Đại A lập năm 2007; địa chỉ của thửa đất: Xóm Thượng, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định. Diện tích đất ông Ph và bà Ch trả lại cho ông S có ranh giới và các chiều, các cạnh cụ thể như sau:

Cạnh phía Đông tiếp giáp với diện tích đất ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph dài là 20m.

Cạnh phía Tây tiếp giáp với diện tích đất còn lại của thửa đất số 154 của gia đình ông S đang sử dụng dài là 20m.

Cạnh phía Nam tiếp giáp với đường Quốc lộ 38B (đường 12 cũ) dài là 2,4m.

Cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất công do Ủy ban nhân dân xã Đại A quản lý dài là 2,4m.

(Diện tích đất ông S chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph và diện tích đất vợ chồng Ph trả lại cho ông S có sơ đồ kèm theo).

4. Buộc vợ chồng ông Vũ Hiền Ph, bà Ngô Thị Ch phải tự tháo dỡ công trình xây dựng là cái nhà kho, mái lợp Fibrôximăng, tường xây gạch chỉ 220, cao 3,25m, cửa khung sắt bít tôn, nền lát gạch hoa xi măng, có mắc điện dân dụng, diện tích là $(3,5 \times 04)m = 14m^2$ của vợ chồng ông Ph, bà Ch đã xây dựng gắn liền trên diện tích đất vợ chồng ông Ph, bà Ch phải trả lại cho ông S để trả lại mặt bằng đất cho ông S sử dụng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự

Ngày 08/10/2024, ông Vũ Hiền Ph kháng cáo với nội dung:

1. Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn S.

2. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông S ký ngày 25/3/2001 với diện tích đất ông S chuyển nhượng cho ông là $128m^2$ có chiều dài 20m và chiều ngang 6,4m².

Tại phiên toà phúc thẩm: Các đương sự không thoả thuận được việc giải quyết vụ án và giữ nguyên lời trình bày như đã nêu trên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyền lợi tố tụng của đương sự được bảo đảm. Về nội dung giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Hiền Ph. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Ph được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 BLTTDS nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[1.1] Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, luật đất đai 1993 để giải quyết vụ án là đúng pháp luật.

[1.2] Đại diện UBND xã Đại A có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên toà. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự.

[2.2] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: ông Ngô Văn S có quê quán tại xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định và ông S là thương binh hạng 1/4. Năm 1980, ông S đã về quê sinh sống và đã được Ch quyền xã Đại A thời kỳ lúc bấy giờ cho phép ông S sử dụng thửa đất 154, tờ bản đồ 11, bản đồ địa Ch xã Đại A lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987, diện tích của thửa đất là 590m²; địa chỉ của thửa đất: Xóm Thượng, thôn Đ, xã Đại A, huyện V, tỉnh Nam Định. Trong quá trình gia đình ông S sử dụng thửa đất số 154 thì đến năm 1994, gia đình ông S đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Nam Định công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp 150m² đất nằm trong thửa đất số 154, tờ bản đồ 11, bản đồ địa Ch xã Đại A lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987, với mục đích sử dụng đất là đất ở (ONT), theo Quyết định về việc công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho 107 hộ nhân dân làm nhà ở tại xã Đại A số 170/QĐ-UB ngày 30-12-1994 của UBND huyện V, tỉnh Nam Định. Sau khi gia đình ông S được UBND huyện V công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nêu trên thì ngày 25-03-2001, ông Ngô Văn S đã chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất số 154, tờ bản đồ 11, bản đồ địa Ch xã Đại A lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987 cho vợ chồng ông Vũ Hiền Ph, bà Ngô Thị Ch, với giá trị chuyển nhượng là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Ngô Văn S và vợ chồng ông Vũ Hiền Ph đã ký kết với nhau ngày 25/3/2001: ông S có làm giấy chuyển quyền sử dụng đất chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 154 cho vợ chồng ông Ph, văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó có xác nhận của ông Đoàn Văn Bình là cán bộ địa Ch của xã Đại A đã xác nhận về tính hợp pháp của diện tích đất mà ông S chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph và có chứng thực của ông Phùng Công Khoát là chủ tịch UBND xã Đại A thời kỳ lúc bấy giờ. Tuy giấy chuyển quyền sử dụng đất không có chữ ký của bên mua là phía ông Ph nhưng ông Ph cũng thừa nhận là ngày 25/3/2001 giữa ông S và vợ chồng ông Ph có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần diện tích đất tại thửa đất số 154, tờ bản đồ 11, bản đồ địa Ch xã Đại A lập năm 1983, chỉnh lý năm 1987 cho vợ chồng ông Vũ Hiền Ph, bà Ngô Thị Ch, với giá trị chuyển nhượng là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và có lập giấy

chuyển quyền sử dụng đất. Sau đó hai bên đã giao nhận tiền và bàn giao đất cho nhau từ năm 2001. Nay cả hai bên đều không yêu cầu xem xét tuyên hủy việc chuyển nhượng đất này mà đều mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất do đó cấp sơ thẩm công nhận việc chuyển nhượng đất giữa các bên có hiệu lực là có cơ sở.

[2.4] Về diện tích đất ông Ngô Văn S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ Hiền Ph:

[2.5] Theo trình bày của ông Ngô Văn S và chị Ngô Mai A và các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và vợ chồng ông Ph do ông S và chị Mai A đã xuất trình, đã giao nộp cho Toà án bao gồm: Bản sao công chứng “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 25-3-2001”, có xác nhận của địa Ch xã Đại A là ông Đoàn Văn B và có chứng thực của chủ tịch UBND xã Đại A là ông Phùng Công kh và bản Ch “Biên bản giao đất ngày 29-4-2001”, có dấu đỏ của UBND xã Đại A và chữ ký của chủ tịch UBND xã Đại A là ông Phùng Công Kh và có chữ ký của các thành phần gồm: Người lập biên bản là ông Phùng Bá Th; Địa Ch xã Đại A là ông Đoàn B; Chủ chuyển đổi đất là ông Ngô Văn S; Chủ nhận quyền sử dụng là ông Vũ Hiền Ph thì diện tích đất ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph là 80m² và có các chiều, các cạnh như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ gia đình bà Vại nay là hộ gia đình ông Q dài là 20m, cạnh phía Tây tiếp giáp với diện tích đất còn lại của thửa đất số 154 gia đình ông S sử dụng dài là 20m, cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 cũ nay là đường Quốc lộ 38B dài là 04m, cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng dài là 04m. Tuy nhiên ông Ph không thừa nhận vì không có chữ ký của ông Ph.

[2.6] Theo trình bày của vợ chồng ông Vũ Hiền Ph và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và vợ chồng ông Ph do ông Ph đã xuất trình, đã giao nộp cho Toà án bao gồm: Bản photo “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 25-3-2001”, có xác nhận của cán bộ địa Ch xã Đại A là ông Đoàn Văn B và có chứng thực của chủ tịch UBND xã Đại A là ông Phùng Công khoát; bản photo “Biên bản giao đất ngày 29-4-2001”, có chứng thực của chủ tịch UBND xã Đại A là ông Phùng Công Kh và có chữ ký của các thành phần gồm: Người lập biên bản là ông Phùng Bá Thắng; Địa Ch xã Đại A là ông Đoàn B; Chủ chuyển đổi đất là ông Ngô Văn S; Chủ nhận quyền sử dụng là ông Vũ Hiền Ph và bản photo “Biên bản giao tiền”, có chữ ký người giao tiền là ông Vũ Hiền Ph và chữ ký người nhận tiền là bà Bùi Thị H thì diện tích đất ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph là 138,2m² và có các chiều, các cạnh như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ gia đình bà Vại nay là hộ gia đình ông Q dài là 20m, cạnh phía Tây tiếp giáp với

diện tích đất còn lại của thửa đất số 154 gia đình ông S sử dụng dài là 20m, cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 cũ nay là đường Quốc lộ 38B dài là 6,4m, cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng dài là 6,4m. Theo bản photo “Biên bản bàn giao đất theo đơn chuyển nhượng đất ngày 04-02-2001”, có chữ ký của bên giao là ông Ngô Văn S và bên nhận là ông Vũ Hiền Ph và người chứng kiến là ông Phùng Mạnh C thì diện tích đất ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph lại là 135m². Các văn bản này các số liệu chiều cạnh, diện tích đất đều có sự sửa chữa và không thống nhất, đồng thời trong suốt quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm vợ chồng ông Ph lại không xuất trình và không cung cấp cho Tòa án được bất kỳ một tài liệu, chứng cứ nào là bản gốc hoặc là bản sao công chứng các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và vợ chồng ông Ph để chứng minh về diện tích đất cũng như về các chiều, các cạnh của diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph đúng như là quan điểm của vợ chồng ông Ph đã trình bày.

[2.7] Thực tế hiện nay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ụng Ngụ Văn S và ụng Vũ Hiền Ph nờu trờn chỉ mới cú sự xỏ nhận và chứng thực của Ch quyền UBND xó Đại A trong hợp đồng, chứ còc bờn chưa cú làm còc thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại còc cơ quan Nhà nước cú thẩm quyền khỏc theo quy định của phỏp luật và cho đến nay thờ diện tóch đất mà ụng S đó chuyển nhượng cho ụng Ph, ụng Ph chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tờn ụng S. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự đã cung cấp và căn cứ vào sự cung cấp của những người làm chứng, đại diện UBND xã Đại A, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định về diện tích đất và các cạnh của diện tích đất ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph vào năm 2001, có diện tích là 80m² và có các chiều, các cạnh như sau: Cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất của hộ gia đình bà Vại nay là hộ gia đình ông Q dài là 20m, cạnh phía Tây tiếp giáp với diện tích đất còn lại của thửa đất số 154 gia đình ông S sử dụng dài là 20m, cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 cũ nay là đường Quốc lộ 38B dài là 04m và cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng dài là 04m là có căn cứ.

[2.8] Về 48m² đất tranh chấp mà ông Ngô Văn S yêu cầu vợ chồng ông Vũ Hiền Ph phải trả lại cho ông Ngô Văn S Cạnh có phía Đông tiếp giáp với thửa đất của vợ chồng ông Ph mua của ông S dài là 20m, cạnh phía Tây tiếp giáp với diện tích đất gia đình ông S sử dụng dài là 20m, cạnh phía Nam tiếp giáp với đường 12 cũ nay là đường Quốc lộ 38B dài là 2,4m và cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất ruộng dài là 2,4m. Diện tích đất vợ chồng ông Ph đang sử dụng hiện nay là 128m² nhiều hơn 48m²: toàn bộ diện tích đất tranh chấp này không thuộc diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph. Hiện nay trên diện tích đất tranh chấp này đang có công trình xây dựng của vợ chồng ông Ph đã xây

dựng là cái nhà kho, mái lợp Fibrôximăng, kích thước (3,5x04)m, diện tích 14m², cao 3,25m, tường xây gạch chỉ 220 và hiện nay gia đình ông Ph vẫn đang trực tiếp sử dụng công trình xây dựng này. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản thì nay các tài sản này cũng đã hết khấu hao, giá trị còn lại là 0 đồng. Vì vậy, bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Ph phải trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp này cho ông S và buộc vợ chồng ông Ph phải tự tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng đó đi để trả lại mặt bằng đất cho ông S sử dụng và ông S không phải thanh toán giá trị của công trình xây dựng đó cho vợ chồng ông Ph là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy kháng cáo của ông Vũ Hiền Ph không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: ông Ph là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Hiền Ph. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/TCDS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Nam Định.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vũ Hiền Ph.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 và người phải thi hành án 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 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:

- TAND huyện V
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Cục THADS tỉnh Nam Định;
- UBND xã Đại A;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thành Công