TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2022/DS-PT
Ngày 21-3-2022
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 NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Vũ Hoàng Giang - 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 Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên

Từ ngày 18 đến 21 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2021/TLPT-DS ngày 20/10/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất",

Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2021/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu bị kháng cáo.

Theo Qết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2021/QĐXX-PT ngày 04/11/2021

1. Nguyên đơn: Ông Vương Văn Th (tên gọi khác Vương Thành Th), sinh năm 1960 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1963; địa chỉ: Xóm Phạm Thoại, xã HP , huyện HH, tỉnh NĐ.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1979; địa chỉ: Xóm Lưu Rong, xã HP , huyện HH, tỉnh NĐ.

Người bảo vệ Quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đắc T - Luật sư của Công ty Luật TNHH Minh Thư, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội;

3. Người có Quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND xã HP , huyện HH, tỉnh NĐ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Đ - Chủ tịch UBND xã Hải Phú.

4. Người làm chứng:

- Ông Phạm Văn Đ1, sinh năm 1974;

- Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1960;

- Ông Trần Văn D1, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: Xóm Lưu Rong, xã HP , huyện HH, tỉnh NĐ.

5. Người kháng cáo: Ông Phạm Văn D là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt ông D, bà Q, Luật sư T; những người còn lại có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 26/10/2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Vương Văn Th và bà Phạm Thị H thống nhất trình bày:

Năm 2008 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà Q một phần diện tích thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 9 có vị trí tại xóm Lưu Rong, xã HP với giá là 60.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy viết tay nhưng không công chứng, chứng Th. Ông bà đã trả đủ tiền, ông D đưa giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông bà để làm thủ tục sang tên nhưng do bận công việc chưa làm thì đến năm 2010 ông D mượn lại và không đưa cho ông bà nữa. Sau khi nhận đất năm 2008, ông bà đã xây 01 nhà cấp 4, nhà kho, nhà vệ sinh như hiện trạng hiện nay để sử dụng kinh D buôn bán đồ gỗ được khoảng 03 năm - 04 năm thì nghỉ. Năm 2017, ông bà cho công nhân làm đường thuê mỗi tháng 1.500.000 đồng, ông bà lấy 1.000.000 đồng, cho vợ chồng ông D 500.000 đồng vì nhờ trông coi nhà và thu tiền thuê nhà hộ. Sau khi công nhân không thuê nữa thì nhà khóa cửa, còn ông bà ở nhà đất khác chỉ thi thoảng đến quét dọn vệ sinh. Đến năm 2019, ông bà yêu cầu ông D đưa bản chính giấy chứng nhận để làm thủ tục sang tên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông D, bà Q không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Nay ông bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông bà và vợ chồng ông D, bà Q theo diện tích đất mà ông bà đã xây dựng công trình và sử dụng từ năm 2008 đến nay; ông bà không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng và nhận bồi thường số tiền 250.000.000đ như ý kiến của vợ chồng ông D, bà Q.

Về diện tích đất nông nghiệp do vợ chồng ông D trước đây lấn chiếm và đã chuyển nhượng cho ông bà, ông bà không biết đất do lấn chiếm nên đã xây nhà kho, công trình vệ sinh trên đất. Nay ông bà đề nghị được tiếp tục sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc Th tế, ông bà sẽ chấp hành đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước theo Qết định của cơ quan nhà nước có thẩm Quyền về quản lý đất đai.

* Tại bản tự khai ngày 31/12/2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng; bị đơn ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Q thống nhất trình bày:

Ông bà không công nhận đã chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông bà cho vợ chồng ông Th năm 2008. Th tế năm 2008 ông bà chỉ cho ông Th mượn đất để xây nhà xưởng buôn bán đồ gỗ và có vay của ông Th 60.000.000 đồng để xây tầng 2 nhà ở. Việc cho mượn đất và vay tiền hai bên chỉ nói miệng. Sau một

thời gian ông Th yêu cầu viết giấy nhượng đất nói lý do chỉ để tạo lòng tin với nhau, ông Th đã nhờ anh rể ông D là ông Trần Văn D1 viết hộ tờ "Đơn xin nhượng đất ở" nhưng không ghi ngày tháng năm, ông bà có ký tên vào văn bản này giao cho ông Th và đưa giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Th nhưng đến năm 2013 thấy viết giấy chuyển nhượng không đúng nên đã lấy lại; còn tờ "Đơn xin nhượng đất ở" có ghi ngày 10/6/2008 do ông Th cung cấp cho Tòa án thì ông bà không biết, không ký tên vào giấy này.

Về nguồn gốc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 9 của ông bà đang sử dụng do mua của xã HP từ năm 1995, đến năm 1997 được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất diện tích là 160m^2. Ngoài ra ông bà còn đấu thầu sử dụng đất nông nghiệp trồng lúa liền kề phía Tây thổ, đến năm 2011 địa phương dồn điền đổi thửa đã giao đất ruộng ổn định ngoài đồng về vị trí đất nông nghiệp ông bà đang đấu thầu, ông bà sử dụng ổn định từ đó đến nay. Quá trình sử dụng đất, năm 1996 ông bà đã xây móng nhà, năm 1999 xây nhà tầng 1, năm 2008 xây nhà tầng 2 và các công trình bếp, nhà vệ sinh trên cả phần đất được cấp giấy chứng nhận và đất nông nghiệp liền kề thổ được giao sử dụng.

Nay ông bà đề nghị Tòa án tuyên hủy "Đơn xin nhượng đất ở" giữa vợ chồng ông Th và vợ chồng ông bà; ông bà sẽ trả lại số tiền vay gốc là 60.000.000 đồng và trả lãi theo lãi suất do pháp luật Q định tính từ năm 2008 đến nay hoặc bồi thường cho ông Th, bà Hường tổng số tiền là 250.000.000 đồng. Nếu ông Th, bà Hường không đồng ý thì đề nghị giải Qết theo pháp luật.

* Tại biên bản thu thập tài liệu, chứng cứ ngày 31/5/2021, UBND xã HP do ông Trần Văn Đ là đại diện theo pháp luật trình bày:

Về nguồn gốc đất hộ ông D và hộ ông Th đang tranh chấp là đất nông nghiệp đã được giao cho hộ gia đình ông Phạm Văn Vũ (là bố ông Phạm Văn D) canh tác từ khoảng năm 1995. Đến năm 1997 hộ ông D đã được UBND huyện Hải Hậu Qết định giao Quyền sử dụng đất thửa số 522, tờ bản đồ số 01 lập năm 1988 có diện tích 120m^2 (loại đất ở). Phòng địa chính huyện cùng với UBND xã HP đã lập biên bản giao đất Th địa cho hộ ông D với kích thước chiều rộng cạnh phía Đông tiếp giáp trục đường xã dài 08m, cạnh phía Tây giáp đất canh tác dài 08m, cạnh phía Bắc giáp đất canh tác dài 15m, cạnh phía Nam giáp thổ ông Đăng dài 15m. Ngày 19/12/1997, UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông D đã đổi thành thửa số 279, tờ bản đồ số 9, diện tích 160m^2 (gồm đất ở 120m^2, đất vườn 40m^2). Diện tích cấp giấy chứng nhận tăng thêm 40m^2 so với Qết định giao đất và biên bản giao đất trước đó vì có giao thêm 40m^2 vườn.

Từ khi hộ ông D được cấp giấy chứng nhận năm 1997 đến nay không có giao dịch chuyển Quyền, không có tranh chấp ranh giới đất với hộ liền kề nào nên không có thông tin biến động. Hiện tại thửa đất ông D đang sử dụng theo hiện trạng giáp với đất hộ ông Đăng ở phía Nam, đất hộ bà Dắt ở phía Bắc, đất hộ ông Tú ở phía Tây và đất hành lang giao thông đường Trung Hòa ở phía Đông.

Việc ông D và ông Th có giao dịch chuyển nhượng đất với nhau nhưng không kê khai làm làm thủ tục chuyển Quyền nên UBND xã không nắm được. Đến năm 2020 ông Th gửi đơn đến UBND xã HP đề nghị giải Qết tranh chấp với

hộ ông D nên xã mới tổ chức hòa giải hai bên nhưng không thành. Đến khi Tòa án giải Qết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hộ ông Th và hộ ông D, có tổ chức đo đạc hiện trạng thửa đất của hộ ông D phát hiện diện tích tăng 205m^2 so với giấy chứng nhận của ông D thì UBND xã mới biết được hộ ông D sử dụng vượt quá diện tích đất được cấp.

Diện tích đất hợp pháp hộ ông D được Quyền sử dụng theo giấy chứng nhận là 160m^2; còn diện tích đất hộ ông D sử dụng tăng thêm 205m^2 không có giấy tờ hợp pháp. Trên phần diện tích đất tăng thêm này ông D và ông Th có xây dựng công trình nhưng do UBND xã chưa phát hiện được việc vi phạm về sử dụng đất nên chưa có biện pháp xử lý gì. Quan điểm của UBND xã HP đối với diện tích 205m^2 đất tăng thêm của hộ ông D, đề nghị Tòa án không công nhận Quyền sử dụng cho các hộ đang sử dụng, chỉ có thể tạm giao cho các hộ tiếp tục quản lý chờ xác minh nguồn gốc sử dụng đất để có biện pháp xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm Quyền.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/4/2021, người làm chứng ông Phạm Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Dắt đều trình bày:

Ông, bà có thổ đất ở cạnh phía Nam và cạnh phía Bắc thổ đất của ông D, bà Q. Nguồn gốc đất ông, bà đều nhận chuyển nhượng đất của UBND xã HP từ năm 1996, đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Trong quá trình sử dụng không có tranh chấp ranh giới, mốc giới với hộ gia đình ông D, bà Q. Nay hộ ông Th tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với hộ ông D, các ông, bà đề nghị Tòa án giải Qết theo Q định của pháp luật.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/5/2021, người làm chứng ông Trần Văn D1 trình bày:

Ông là anh rể của ông Phạm Văn D. Ông chỉ nhớ vào năm 2008 nhưng không nhớ được ngày, tháng thì ông Phạm Văn D và ông Vương Văn Th đến nhà nhờ ông viết hộ tờ mẫu giấy chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, thời gian đó ông đang là Đội trưởng sản xuất của xóm. Ông đã đồng ý viết hộ mẫu đơn nhưng để trống một số thông tin. Ông công nhận giấy chuyển nhượng ông Th nộp cho Tòa án đúng chữ viết của ông, còn về số đo các cạnh, diện tích đất chuyển nhượng thì ông để trống, ông chỉ viết mẫu không chứng kiến việc 02 bên thỏa thuận mua bán đất, hay giao tiền đất cho nhau. Nay ông đề nghị Tòa án giải Qết vụ án theo Q định của pháp luật.

* Tại Công văn số 314/UBND-TNMT ngày 04/6/2021, Ủy ban nhân dân huyện Hải Hậu có ý kiến:

Ngày 19-12-1997, UBND huyện Hải Hậu đã cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn D đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 9, diện tích 160m^2 trong đó đất ở 120m^2, đất trồng cây lâu năm 40m^2. UBND xã HP đã Th hiện giao đất trên Th địa ngày 01/10/1997 cho hộ ông Phạm Văn D đối với 120m^2 đất ở có các cạnh tiếp giáp: Phía Đông giáp đường trục xã tim đường vào 9,5m dài 8m; phía Tây giáp đất canh tác dài 8m; phía Bắc giáp đất canh tác dài 15m; phía Nam giáp thổ đất nhà ông Đăng dài 15m. Theo kết quả đo đạc Th tế thửa đất phục

vụ giải Qết tranh chấp Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 9 thì diện tích đất hộ ông D sử dụng Th tế lớn hơn 205m^2 so với giấy chứng nhận đã cấp. Phần diện tích tăng thêm do ông D lấn chiếm lên phía Bắc và phía Tây thổ đất là diện tích đất nông nghiệp trước đây do UBND xã HP quản lý, sau dồn điền đổi thửa được giao lại cho các hộ gia đình, cá nhân. Đối với phần diện tích đất lấn chiếm trên không có trong Q hoạch sử dụng đất tại bản đồ điều chỉnh Q hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của xã Hải Phú. Việc xem xét cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tăng thêm do lấn chiếm được Q định tại Mục 4.1 Hướng dẫn số 1456/HS-STNMT ngày 01/7/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định về lập, thẩm định, phê duyệt và Th hiện phương án xử lý đối với những trường hợp sử dụng đất không hợp pháp trước khi có Nghị Qết số 17-NQ/TU ngày 17/7/2012 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh và Kế hoạch số 54/KH-UBND tỉnh ngày 02-10-2012 của UBND tỉnh. Đề nghị Tòa án xem xét giải Qết vụ án theo đúng Q định của pháp luật.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2021/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu Qết định.

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 129, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các Điều 106, 113 và 127 Luật Đất đai năm 2003;

Điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị Qết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vương Văn Th (tên gọi khác Vương Thành Th) và bà Phạm Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Q.

2. Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất năm 2008 giữa ông Vương Văn Th, bà Phạm Thị H và ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị Q.

Công nhận ông Vương Văn Th, bà Phạm Thị H có Quyền sử dụng 144m^2 đất (trong đó đất ONT.104m^2, đất CLN.40m^2) thuộc thửa số 279, tờ bản đồ số 9, diện tích 160m^2 có vị trí tại xóm Lưu Rong, xã HP , huyện HH, tỉnh NĐ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 216928 do UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 19/12/1997 đứng tên hộ ông Phạm Văn D. Đất có các cạnh được giới hạn bởi các điểm mốc 5, 8, 11,12, 5 trên sơ đồ kèm theo bản án, cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp hành lang giao thông đường Trung Hòa từ điểm mốc số 5 đến điểm mốc số 12 dài 7,3m;

- Phía Tây giáp đất nông nghiệp do ông Th, bà Hường đang quản lý sử dụng từ điểm mốc số 8 đến điểm mốc số 11 dài 7,1m;

- Phía Nam giáp đất hộ ông Đăng từ điểm mốc số 11 đến điểm mốc số 12 dài 20m;

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại thửa số 279 của ông D, bà Q từ điểm mốc số 5 đến điểm mốc số 8 dài 20m.

Ông Th, bà Hường sử dụng phần đất được công nhận phải chấp hành các Qết định của cơ quan có thẩm Quyền liên quan đến phần đất nằm trong chỉ giới Q hoạch giao thông diện tích 32m^2.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Buộc ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Q phải có nghĩa vụ bàn giao bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 216928 được UBND huyện Hải Hậu cấp ngày 19/12/1997 đứng tên hộ ông Phạm Văn D cho ông Vương Văn Th và bà Phạm Thị H để ông Th, bà Hường làm thủ tục tách thửa, sang tên.

Ông Vương Văn Th và bà Phạm Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm Quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo Qết định của bản án; sau đó có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 216928 ngày 19/12/1997 cho ông D, bà Q.

4. Tạm giao cho ông Vương Văn Th và bà Phạm Thị H tiếp tục quản lý diện tích 50m^2 đất nông nghiệp do ông Th, bà Hường đã xây dựng công trình trên đất để chờ Qết định giải Qết của cơ quan có thẩm Quyền theo Q định của pháp luật. Đất có các cạnh được giới hạn bởi các điểm mốc 8, 9, 10,11,8 trên sơ đồ kèm theo bản án, cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đất của ông Th, bà Hường từ điểm mốc số 8 đến điểm mốc số 11 dài 7,1m;

- Phía Tây giáp đất ông Tú từ điểm mốc số 9 đến điểm mốc số 10 dài 7,1m;

- Phía Nam giáp đất hộ ông Đăng từ điểm mốc số 10 đến điểm mốc số 11 dài 6,5m;

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp của ông D, bà Q đang quản lý sử dụng từ điểm mốc số 8 đến điểm mốc số 9 dài 7,9m.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

5. Về chi phí tố tụng: Ông Vương Văn Th nhận nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 5.000.000 đồng; xác nhận ông Vương Văn Th đã nộp tạm ứng và chi xong.

6. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị Qết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Buộc ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Q phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vương Văn Th và bà Phạm Thị H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0002442 ngày 08/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định được trả lại cho ông Vương Văn Th.

* Ngày 09/7/2021 ông Phạm Văn D kháng cáo toàn bộ bản án, vì các lý do sau: Gia đình ông không chuyển nhượng đất cho ông Th, vợ chồng ông vay của ông Th 60 triệu đồng nên viết giấy nhượng đất để tạo lòng tin. Vì vậy yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của ông Th và bà Hường, gia đình ông xin trả lại tiền cho vợ chồng ông Th theo Q định của pháp luật;

Ngày 28/12/2021 ông D có đơn kháng cáo bổ sung, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên toà các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu như đã nêu trên.

- Ông D và bà Q khai: Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp (Thửa số 279, tờ bản đồ số 9) của ông bà đang sử dụng là do mua của xã HP từ năm 1995, đến năm 1997 được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với diện tích là 160m^2 cho hộ gia đình ông, tại thời điểm cấp giấy hộ gia đình ông chỉ có 2 vợ chồng ông, vợ chồng ông chưa sinh con. Vị trí đất ông được cấp là phía Đông tiếp giáp trục đường xã, phía Tây giáp đất ông Tú, phía Bắc giáp đất bà Dắt, cạnh phía Nam giáp đất ông Đăng. Nhà ông xây dựng ở phía Bắc thửa đất, công trình xây dựng của ông Th ở phía Nam thửa đất.

Ông bà xác định không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Th vào năm 2008 mà chỉ cho ông Th mượn đất để xây nhà xưởng buôn bán đồ gỗ và có vay của ông Th 60.000.000 đồng để xây tầng 2 nhà ở. Việc cho mượn đất và vay tiền hai bên chỉ nói miệng. Sau một thời gian ông Th yêu cầu viết giấy nhượng đất nói lý do chỉ để tạo lòng tin với nhau, ông Th đã nhờ anh rể ông D là ông Trần Văn D1 viết hộ tờ "Đơn xin nhượng đất ở" nhưng không ghi ngày tháng năm, ông bà có ký tên vào văn bản này giao cho ông Th và đưa giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Th, nhưng đến năm 2013 thấy viết giấy chuyển nhượng không đúng nên đã lấy lại; còn tờ "Đơn xin nhượng đất ở" có ghi ngày 10/6/2008 do ông Th cung cấp cho Tòa án thì ông bà không biết, không viết, không ký tên vào giấy này.

Nay quan điểm của ông bà là: Ông bà trả cho vợ chồng ông Th số tiền 250.000.000 đồng để vợ chồng ông Th trả lại đất cho ông bà. Nếu vợ chồng ông Th không đồng ý thì đề nghị Toà án giải Qết theo pháp luật.

- Luật sư bảo vệ Quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm: Th tế không có việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông Th mà chỉ có giấy vay tiền và cho mượn đất để làm ăn. Đơn xin chuyển nhượng đất ở là giả tạo, không ghi cụ thể diện tích, không thoả thuận về giá, không phù hợp với Th tế sử dụng. Nội dung đơn khởi kiện và lời khai của ông Th là mâu thuẫn với đơn xin nhượng đất, mâu thuẫn với Th tế sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người làm chứng (là những người làm nhà cho ông Th) tham gia tố tụng để làm rõ sự thật khách quan của vụ án. Toà án cấp sơ thẩm đánh giá tài liệu chứng cứ không khách quan, vi phạm Bộ luật tố tụng dân sự, xâm phạm Quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng Q định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 71/2021/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải Qết theo Q định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn D ngày 09/7/2021 làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với đơn kháng cáo bổ sung ngày 28/12/2021 (đã hết thời hạn kháng cáo) do vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên căn cứ Khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn D:

[2.1] Về nguồn gốc đất hộ ông D và hộ ông Th đang tranh chấp là đất nông nghiệp đã được giao cho hộ gia đình ông Phạm Văn Vũ (là bố ông Phạm Văn D) canh tác từ khoảng năm 1995. Đến năm 1997 hộ ông D đã được UBND huyện Hải Hậu Qết định giao Quyền sử dụng đất thửa số 522, tờ bản đồ số 01 lập năm 1988 có diện tích 120m^2 (loại đất ở). Phòng địa chính huyện cùng với UBND xã HP đã lập biên bản giao đất Th địa cho hộ ông D với kích thước chiều rộng cạnh phía Đông tiếp giáp trục đường xã dài 08m, cạnh phía Tây giáp đất canh tác dài 08m, cạnh phía Bắc giáp đất canh tác dài 15m, cạnh phía Nam giáp thổ ông Đăng dài 15m. Ngày 19/12/1997, UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông D đã đổi thành thửa số 279, tờ bản đồ số 9, diện tích 160m^2 (gồm đất ở 120m^2, đất vườn 40m^2). Diện tích cấp giấy chứng nhận tăng thêm 40m^2 so với Qết định giao đất và biên bản giao đất trước đó vì có giao thêm 40m^2 vườn.

[2.2] Theo lời trình bày của nguyên đơn ông Vương Văn Th và bà Phạm Thị H thì năm 2008 ông bà có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 9 tại xóm Lưu Rong, xã Hải Phú, huyện Hải Hậu của vợ chồng ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị Q với giá 60.000.000 đồng. Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh là 02 tờ "Đơn xin nhượng đất ở" viết tay có chữ ký của người chuyển nhượng đất là ông D, bà Q nhưng không có công chứng, chứng Th trong đó có 01 văn bản ghi ngày 10/6/2008, còn 01 văn bản không ghi ngày tháng năm và 01 giấy biên nhận đã giao cho ông D nhận số tiền 60

triệu đồng. Bị đơn ông D, bà Q không thừa nhận đã chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 279 của gia đình mình cho vợ chồng ông Th mà cho rằng năm 2008 chỉ cho vợ chồng ông Th mượn đất xây xưởng bán đồ gỗ và có vay 60.000.000 đồng của ông Th để xây tầng hai nhà ở, sau đó ông Th yêu cầu viết giấy nhượng đất chỉ để tạo lòng tin. Ông D và bà Q thừa nhận có ký, viết vào "Đơn xin nhượng đất ở" không ghi ngày tháng năm (Đơn do ông Trần Văn D1 là anh rể của ông D viết hộ vào năm 2008) và không thừa nhận "Đơn xin nhượng đất ở" ngày 10/6/2008.

Xét thấy mặc dù ông D, bà Q không thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Th nhưng công nhận có ký tên trong tờ bản gốc "Đơn xin nhượng đất ở" không ghi ngày tháng năm do ông Th cung cấp cho Tòa án. Theo văn bản này có nội dung ghi rõ vợ chồng ông D chuyển nhượng đất ở cho vợ chồng ông Th, tuy không ghi rõ diện tích chuyển nhượng nhưng có ghi rõ tứ cận: Phía Đông giáp đường vào Hải Đường 7,4m, phía Tây giáp ông Tú 7,4m, phía Nam giáp ông Đăng 30m và phía Bắc giáp ông D 30m. Người làm chứng ông Trần Văn D1 cũng có lời khai xác nhận ông không nhớ chính xác ngày tháng nhưng có nhớ khoảng năm 2008 có việc ông Th và ông D đến nhà nhờ ông viết hộ tờ "Đơn xin nhượng đất ở" nêu trên. Mặt khác về Th tế sử dụng đất thì từ năm 2008 vợ chồng ông Th đã xây 01 căn nhà cấp 4 một tầng, 01 nhà kho, công trình phụ trên phần đất phía Nam thửa đất số 279 của hộ ông D, sử dụng riêng biệt với phần đất còn lại của hộ ông D ở phía Bắc thửa đất và vợ chồng ông Th vẫn quản lý, sử dụng liên tục từ đó đến nay; gia đình ông D ở liền kề nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đến nay ông D, bà Q ngoài lời khai của mình thì không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh chỉ cho vợ chồng ông Th mượn đất xây nhà xưởng kinh D đồ gỗ và đã nhận 60.000.000 đồng của ông Th là do vay để xây nhà. Như vậy lời khai của vợ chồng ông Th phù hợp với "Đơn xin nhượng đất ở" và phù hợp với Th tế sử dụng đất nên có căn cứ khẳng định, năm 2008 giữa vợ chồng ông Th, bà Hường và vợ chồng ông D, bà Q đã xác lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 279, tờ bản đồ số 9 tại xóm Lưu Rong, xã HP của vợ chồng ông D, bà Q với giá 60.000.000 đồng. Vị trí đất chuyển nhượng thuộc phía Nam thửa đất số 279, tờ bản đồ số 9 và giáp với đất của hộ ông Phạm Văn Đ1.

[2.3] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất năm 2008 giữa vợ chồng ông Th và vợ chồng ông D thì thấy, hợp đồng đã được lập thành văn bản nhưng vi phạm về hình thức, chưa được cơ quan có thẩm Quyền công chứng, chứng Th theo Q định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Về nội dung, đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên được Quyền chuyển nhượng theo Q định tại Điều 106, Điều 113 Luật Đất đai năm 2003. Về quá trình Th hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong, đã nhận bàn giao đất và xây dựng công trình kiên cố; đã quản lý, sử dụng liên tục từ năm 2008 đến nay. Mặc dù gia đình ông D vẫn ở phần đất còn lại liền kề các công trình vợ chồng ông Th đã xây nhưng trong thời gian dài không có ý kiến hay tranh chấp gì. Vì vậy căn cứ điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị Qết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân

sự năm 2015, công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất năm 2008 giữa vợ chồng ông Th và vợ chồng ông D.

[2.4] Về diện tích đất chuyển nhượng: Do hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là "Đơn xin nhượng đất ở" không tuân thủ theo Q định của pháp luật, vi phạm về hình thức, không ghi cụ thể diện tích chuyển nhượng nên không thể căn cứ vào hợp đồng mà căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất mà vợ chồng ông Th đã xây dựng công trình và sử dụng từ năm 2008 đến nay. Về vị trí phần đất chuyển nhượng thì giữa đơn xin nhượng đất ở và Th tế sử dụng là phù hợp nhau, có tứ cận là: Cạnh Đông giáp đường vào Hải Đường, cạnh Tây giáp ông Tú, cạnh Nam giáp ông Đăng, cạnh Bắc giáp ông D. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/01/2021 thì diện tích đất theo hiện trạng vợ chồng ông Th, bà Hường đã xây dựng công trình và đang quản lý sử dụng là 226m^2, phần đất do vợ chồng ông D, bà Q đang quản lý sử dụng đã xây dựng nhà ở và công trình phụ là 197m^2. Căn cứ kết quả xác minh, thu thập chứng cứ do UBND xã Hải Phú, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu và UBND huyện Hải Hậu cung cấp thì nguồn gốc thửa đất số 279 của hộ ông Phạm Văn D trước đây là đất nông nghiệp, hộ ông D đã được giao sử dụng 120m^2 đất làm nhà ở theo Qết định số 44/QĐ-UB ngày 10/7/1997 của UBND huyện Hải Hậu và ngày 01/10/1997 được Phòng địa chính huyện Hải Hậu và UBND xã HP tổ chức bàn giao đất Th địa có kích thước cạnh thửa như sau: Đông giáp đường trục xã dài 08m, Tây giáp đất canh tác dài 08m, Bắc giáp đất canh tác dài 15m, Nam giáp thổ ông Đăng dài 15m. Ngày 19/12/1997 UBND huyện Hải Hậu đã cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thửa số 279, tờ bản đồ số 9, diện tích 160m^2 (trong đó đất ở 120m^2, đất vườn 40m^2) cho hộ ông Phạm Văn D, có tăng thêm 40m^2 đất vườn nhưng không có văn bản giao đất bổ sung nên hồ sơ địa chính không thể hiện tiếp giáp vị trí nào của diện tích 120m^2 đất ở đã giao từ trước, đây là thiếu sót của cơ quan cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và UBND xã HP trong công tác quản lý đất đai. Căn cứ hiện trạng sử dụng đất của hộ ông D từ khi được cấp giấy chứng nhận đến nay xác định phần diện tích 40m^2 đất vườn có vị trí tiếp giáp phía Tây phần diện tích đất ở nên chiều dài thửa đất số 279 theo hướng Đông - Tây ở cạnh Bắc và cạnh Nam dài 20m là phù hợp Th tế (Theo biên bản giao đất 01/10/1997 thì hai cạnh này chỉ dài 15m)

Căn cứ Biên bản giao đất Th địa ngày 01/10/1997, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Phạm Văn D ngày 19/12/1997 và kết quả đo đạc Th tế ngày 29/01/2021 thì trong diện tích 226m^2 vợ chồng ông Th đang quản lý, sử dụng do nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông D năm 2008 thì có phần đất thuộc hành lang giao thông đường Trung Hòa ở phía Đông là 32m^2, đất nông nghiệp do hộ ông D lấn chiếm, sau dồn điền đổi thửa được giao sử dụng ở phía Tây giáp đất ông Tú là 50m^2, còn lại là 144m^2 đất (gồm 104m^2 đất ở, 40m^2 đất vườn) thuộc thửa đất số 279 đã cấp giấy chứng nhận cho hộ ông D năm 1997. Do đất hành lang giao thông và đất nông nghiệp hộ ông D sử dụng không có giấy tờ xác nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp nên ông D, bà Q không có Quyền chuyển nhượng diện tích đất này. Vì vậy chỉ có cơ sở xác định diện tích đất chuyển nhượng hợp pháp giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông Th là 144m^2 đất (gồm 104m^2 đất ở, 40m^2 đất vườn) thuộc thửa đất số 279 đã cấp giấy chứng nhận cho hộ

ông D năm 1997. Ông Th, bà Hường sử dụng phần đất được công nhận phải chấp hành Qết định của cơ quan có thẩm Quyền liên quan đến phần đất nằm trong chỉ giới Q hoạch giao thông diện tích 32m^2.

[2.5] Đối với diện tích đất nông nghiệp hộ ông Th, bà Hường đang sử dụng, không có trong Q hoạch sử dụng đất ở tại bản đồ điều chỉnh Q hoạch đến năm 2020 của xã Hải Phú, ông Th đã xây dựng các công trình kiên cố trên đất. Do vậy, cần tạm giao cho ông Th, bà Hường tiếp tục quản lý để chờ các Cơ quan Nhà nước có thẩm Quyền giải Qết xử lý theo Q định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên xét thấy những Qết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận. Vì vậy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc đất và định giá tài sản là 5.000.000 đồng, ông Th tự nguyện nộp toàn bộ và không đề nghị giải Qết nên không xem xét.

[5] Về án phí: Ông Vương Văn Th, bà Phạm Thị H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị Q phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo Q định của pháp luật.

Kháng cáo của ông D không được chấp nhận nên ông D phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo Q định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 71/2021/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu.

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 129, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 106, 113 và 127 Luật Đất đai năm 2003; Điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị Qết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị Qết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vương Văn Th (tên gọi khác Vương Thành Th) và bà Phạm Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Q.

2. Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất năm 2008 giữa ông Vương Văn Th, bà Phạm Thị H và ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị Q.

Công nhận ông Vương Văn Th, bà Phạm Thị H có Quyền sử dụng 144m^2 đất (trong đó 104m^2 đất ONT, 40m^2 đất CLN) thuộc thửa số 279, tờ bản đồ số 9, diện tích 160m^2 tại xóm Lưu Rong, xã HP , huyện HH, tỉnh NĐ theo Giấy chứng nhận

Quyền sử dụng đất số M 216928 do UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 19/12/1997 đứng tên hộ ông Phạm Văn D. Đất có các cạnh được giới hạn bởi các điểm mốc 5, 8, 11,12, 5 trên sơ đồ kèm theo bản án, cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp hành lang giao thông đường Trung Hòa từ điểm mốc số 5 đến điểm mốc số 12 dài 7,3m;

- Phía Tây giáp đất nông nghiệp do ông Th, bà Hường đang quản lý sử dụng từ điểm mốc số 8 đến điểm mốc số 11 dài 7,1m;

- Phía Nam giáp đất hộ ông Đăng từ điểm mốc số 11 đến điểm mốc số 12 dài 20m;

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại thửa số 279 của ông D, bà Q từ điểm mốc số 5 đến điểm mốc số 8 dài 20m.

Ông Th, bà Hường sử dụng phần đất được công nhận phải chấp hành các Qết định của cơ quan có thẩm Quyền liên quan đến phần đất nằm trong chỉ giới Q hoạch giao thông diện tích 32m^2.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Buộc ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Q phải có nghĩa vụ bàn giao bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 216928 được UBND huyện Hải Hậu cấp ngày 19/12/1997 đứng tên hộ ông Phạm Văn D cho ông Vương Văn Th và bà Phạm Thị H để ông Th, bà Hường làm thủ tục tách thửa, sang tên.

Ông Vương Văn Th và bà Phạm Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm Quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo Qết định của bản án; sau đó có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 216928 ngày 19/12/1997 cho ông D, bà Q.

4. Tạm giao cho ông Vương Văn Th và bà Phạm Thị H tiếp tục quản lý diện tích 50m^2 đất nông nghiệp do ông Th, bà Hường đã xây dựng công trình trên đất để chờ Qết định giải Qết của cơ quan có thẩm Quyền theo Q định của pháp luật. Đất có các cạnh được giới hạn bởi các điểm mốc 8, 9, 10,11,8 trên sơ đồ kèm theo bản án, cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đất của ông Th, bà Hường từ điểm mốc số 8 đến điểm mốc số 11 dài 7,1m;

- Phía Tây giáp đất ông Tú từ điểm mốc số 9 đến điểm mốc số 10 dài 7,1m;

- Phía Nam giáp đất hộ ông Đăng từ điểm mốc số 10 đến điểm mốc số 11 dài 6,5m;

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp của ông D, bà Q đang quản lý sử dụng từ điểm mốc số 8 đến điểm mốc số 9 dài 7,9m.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

5. Về chi phí tố tụng: Ông Vương Văn Th tự nguyện nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), ông Th đã nộp đủ.

6. Về án phí:

Buộc ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị Q phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0002702 ngày 13/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Ông D và bà Q còn phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Trả lại cho ông Vương Văn Th và bà Phạm Thị H số tiền tạm án phí đã nộp là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0002442 ngày 08/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Q định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án có Quyền thoả thuận thi hành án, Quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Q định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được Th hiện theo Q định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- UBND xã Hải Phú, huyện Hải Hậu;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Tiến Dũng