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

Bản án số: 73/2023/DS-PT
Ngày 16-6-2023
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: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Lại Văn Tùng

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

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

Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự số 27/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2023/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 04 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị M; sinh năm 1958;đăng ký hộ khẩu: Số nhà 12 ngõ 8 Kim G, phường Kim G, quận Thanh X, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Duyên K; sinh năm 1954;
2. Bà Trần Thị L; sinh năm 1959;

Đều trú tại: Tổ dân phố số 1 Phú Ố, phường Lộc H, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

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

1. Hợp tác xã sản xuất kinh doanh và dịch vụ thủy sản Kênh T, phường Lộc V, thành phố Nam Định; địa chỉ: Tổ 8, đường B, phường Lộc V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Khắc Đ; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc.

2. Ông Hoàng Công D;sinh năm 1954; đăng ký hộ khẩu: Số nhà 12 ngõ 8 Kim G, phường Kim G, quận Thanh X, thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Công D*: Bà Trần Thị M; sinh năm 1958; đăng ký hộ khẩu: Số nhà 12 ngõ 8 Kim G, phường Kim G, quận Thanh X, thành phố Hà Nội.

3. Chị Trần Thị H; sinh năm 1984; đăng ký hộ khẩu: Tổ dân phố số 1 Phú Ố, phường Lộc H, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

4. Anh Đỗ Duy H; sinh năm 1981; đăng ký hộ khẩu: số 4/28/20 Tôn Đức T, phường Trần Nguyên H, quận Lê C, thành phố Hải P; trú tại: Tổ dân phố số 1, phường Lộc H, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

5. Chị Trần Thị L; sinh năm 1982; đăng ký hộ khẩu: Xóm Vạn T, xã Yên C, huyện Ý Y, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo*: Bà Trần Thị M là nguyên đơn; ông Trần Duyên K là bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà M, ông D, ông K, bà L, chị H và anh H có mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08 tháng 11 năm 2020 và quá trình tố tụngtại Tòa án nguyên đơn là bà Trần Thị M trình bày:

Do có quan hệ bạn bè với ông Trần Duyên K, nên từ khoảng năm 1995 bà đã cho vợ ông K là bà Trần Thị L vay tiền với nhiều lần khác nhau, cụ thể từng lần vay bà không nhớ. Việc vay nợ chủ yếu là các bên giao dịch bằng lời nói, chỉ đến khi số nợ lên đến 80.000.000 đồng thì ngày 13-4-2003 bà L mới lập một giấy biên nhận cuối cùng có nội dung xác nhận: Bà L vay của vợ chồng bà 80.000.000 đồng (việc nhận nợ có xác nhận của ông K và chị Trần Thị L là con gái ông K; lãi suất khoảng 1%/tháng theo lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Phòng giao dịch huyện Mỹ Lộc.

Do ông K và bà L không có khả năng trả nợ, nên ngày 16-8-2003 vợ chồng ông K và vợ chồng bà lập giấy biên nhận về việc vợ chồng ông K chuyển nhượng cho vợ chồng bàkhoảng 500m^{2}ao có chiều dài mặt ngõ 20m với giá là 750.000 đồng/m^2 ao (mặt nước) thành tiền là 375.000.000 đồng; vợ chồng bà đặt cọc 30.000.000 đồng cho vợ chồng ông K, còn vợ chồng ông K có trách nhiệm làm mọi thủ tục giấy tờ (sổ đỏ) trong thời hạn 15 ngày.

Khi nào xong, vợ chồng bà sẽ chuyển nốt số tiền còn lại; nếu ông K không làm được thủ tục giấy tờ (cấp sổ đỏ đối với phần đất ao) thì vợ chồng ông K sẽ chuyển nhượng phần đất mà nhà ông K đang sử dụng có phía trước giáp ao, chiều ngang mặt đường là 8m, chiều dài tương ứng với diện tích theo giấy mua bán để làm bìa đỏ, cho vợ chồng bà với giá 1.500.000 đồng/m^2. Phần diện tích

ao, thỏa thuận sẽ chuyển thành đất nổi, ông K sẽ hoàn tất thủ tục giấy tờ cho vợ chồng bà, trong vòng 15 ngày (kể từ ngày 16-8-2003) nếu không làm được thủ tục giấy tờ (cấp sổ đỏ đối với phần đất ông K đang ở) thì vợ chồng ông K sẽ hoàn lại tiền đặt cọc 30.000.000 đồng mà không phải nộp phạt.

Trong thời hạn thỏa thuận về việc làm giấy tờ, ngày 23-8-2003 vợ chồng ông K tiếp tục yêu cầu bà đưa thêm 20.000.000 đồng. Đến ngày 26-9-2003 và ngày 28-9-2003 bà L lại tiếp tục yêu cầu bà đưa thêm hai lần mỗi lần 5.000.000 đồng; tổng số tiền đặt cọcbàđưa cho vợ chồng ông K là 60.000.000 đồng, do đã quá thời hạn 15 ngày theo thỏa thuận, ông K không đưa giấy tờ cho bà, nên ngày 04-01-2004 vợ chồng bà yêu cầu ông K hoàn trả lại số tiền cọc là 60.000.000 đồng và số tiền nợ trước đây là 80.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 80.000.000 đồng từ ngày 13-4-2003 đến ngày 04-01-2004 là 4.750.000 đồng. Tổng là 144.750.000 đồng.

Do vợ chồng ông K không có khả năng trả nợ, nên vợ chồng bàvà vợ chồng ông K thống nhất lập giấy mua bán đất với nội dung: Vợ chồng ông K chuyển nhượng cho vợ chồng bà 560m^{2}đất có ranh giới: Phía Đông dài 20 m giáp đất ông Trần Duyên K; phía Tây dài 20m giáp ngõ đường làng; phía Nam dài 28m giáp bờ máng hợp tác xã; phía Bắc dài 28m giáp đất ông Trần Duyên K (vị trí hiện tại trên bản đồ số 52 phường Lộc V là một phần thửa đất số 63 và một phần thửa đất số 55), với giá 450.000 đồng/m^2 x 560 m^2 = 252.000.000 đồng.

Cùng ngày lập giấy mua bán, bà có đưa thêm cho ông K bà L 30.000.000 đồng có xác nhận của bà L. Các bên thống nhất số tiền 174.750.000 đồnglà số tiền vợ chồng bà đã trả tương ứng với 388,33 m^2 đất. Số tiền còn lại là 77.250.000 đồng khi nào vợ chồng ông K giao bìa đỏ cho vợ chồng bà thì vợ chồng bàsẽ trả nốt.

Về ngày viết giấy mua bán đất, hai bên thống nhất ghi lùi lại là ngày 06-01-2000 để tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế ngày viết giấy mua bán là ngày 04-01-2004. Khi viết giấy mua bán thì trên đất chưa xây dựng công trình gì.

Khi chuyển nhượng cho bà, tại giấy mua bán đất có nội dung ông Knhận làm bìa đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở) cho vợ chồng bà. Ngoài ra, ông K và bà L còn đưa cả giấy tờ gốc, chứng minh nguồn gốc thửa đất là do ông K được Ban quản lý Hợp tác xã Kênh T và UBND xã Lộc V (nay là phường Lộc V) cấp, để khẳng định phần đất chuyển nhượng sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi, chuyển nhượng ông K có giao đất, để gia đình bà xây tường bao đúng theo giấy mua bán đất ngày 04-01-2004. Tuy nhiên, vào ngày 20-4-2004 gia đình ông K đã tự ý chỉ mốc giới cho ban đo đạc bản đồ và tự ký vào biên bản xác định mốc giới, không đúng như biên bản mua bán đất đã thống nhất giữa hai gia đình ký ngày 04-01-2004. Do ông K không tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà, đối với

phần đất các bên đã xác định trong giấy mua bán đất ngày 04-01-2004. Bà không nhất trí với phần đất mà ông K tự xác định trên bản đồ địa chính.

Nay bà yêu cầu buộc vợ chồng Khôi và bà L tiếp tục thực hiện thỏa thuận như trong giấy mua bán đất ngày 04-01-2004 giữa hai bên. Trong trường hợp giấy mua bán đất ngày 04-01-2004 bị tuyên vô hiệu, bà đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông K phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà vì vợ chồng ông K đã có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, thực tế diện tích đất theo ranh giới mua bán là 542,6m^2 so với giấy mua bán đất thiếu 17,4m^2, bà không yêu cầu ông K bồi thường giá trị phần đất bị thiếu.

Về các chi phí tố tụng liên quan đến việc thẩm định và định giá bà yêu cầu ông K phải nộp theo quy định. Về chi phí giám định chữ ký của ông K, bà L và của bà thì bà tự nguyện nộp toàn bộ.

Tại bản tự khai ngày 13-01-2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Trần Duyên K và bà Trần Thị L trình bày:

Về việc chuyển nhượng đất với Bà M: Năm 2003 ông bà và Bà M có thỏa thuận miệng là ông bà chuyển nhượng cho Bà M khoảng 500m^2 đất ao mặt nước (thuộc phần đất cấp) với giá 750.000 đ/m^{2}thành tiền là 375.000.000 đồng. Theo ông K trình bày, Bà M không đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 30.000.000 đồng và bà L cũng không nhận số tiền đặt cọc vào ngày 26-9-2003, ngày 28-9-2003 và ngày 01-4-2004 như Bà M trình bày và không thỏa thuận về việc vợ chồng ông, có trách nhiệm làm sổ đỏ mang tên Bà M; các bên có thống nhất bằng miệng là ông bà vượt lập, xây tường bao và Bà M phải có trách nhiệm thanh toán phần vượt lập, nhưng sau khi vượt lập, ông bà yêu cầu Bà M thanh toán thì Bà M không thanh toán cho vợ chồng ông.

Ông bà xác nhận giấy mua bán đất với Bà M được lập vào 2006, không phải vào ngày 04-01-2004 (nhưng ghi vào ngày 06-01-2000). Giấy mua bán do Bà M viết, còn ông bà là người ký; hiện tại bản chính giấy viết tay Bà M đang giữ. Do lúc đó ông bà còn nợ Bà M nên Bà M không nhất trí với giá thỏa thuận trước đây là 750.000 đồng/m^2 ao mà ép giá chuyển nhượng là 450.000đ/m^2 đất, vị trí thửa đất sau này, khi tiến hành tách thửa được xác định là thửa đất số 55 tờ bản đồ số 52 diện tích 597,7m^2 thuộc phần đất được cấp.

Ông bà xác nhận số tiền 174.750.000 đồng Bà M thanh toán gồm tiền gốc 80.000.000 đồng và lãi của số tiền 80.000.000 đồng từ ngày 13-4-2003 đến ngày 09-11-2006 (ngày ông K ra viện Quân y 103) mà bà L còn nợ của Bà M, tương ứng với diện tích đất chuyển nhượng là 388,33m^2. Ông bà không thừa nhận diện tích và tứ cận như trong giấy mua bán ghi ngày 06-01-2000. Khi ký giấy mua bán, ông bà không đọc nội dung và khẳng định thực tế ông bà không chuyển nhượng cho Bà M diện tích và tứ cận của thửa đất như Bà M yêu cầu.

Sau khi, chuyển nhượng đất cho Bà M, ông tiến hành tách phần đất được cấp cho Bà M và hai con là chị Trần Thị H, chị Trần Thị L. Ông đã chỉ cho Bà M vị trí phần đất của Bà M trên bản đồ, Bà M nhất trí, phần đất sẽ mang tên Bà M là thửa số 55. Việc Bà M có ký vào biên bản xác định mốc giới hay không thì ông không nhớ. Thửa đất trong giấy mua bán giữa hai bên là do Bà M tự xác định và tự xây tường bao. Khi Bà M xây tường bao, ông đã xây phần tường bao giáp đường làng và bờ máng. Hiện tại trên phần đất theo giấy tờ mua bán, ôngcó xây một nhà gạch diện tích khoảng 40m^2, do ông bà cùng chị Trần Thị H và chồng là Đỗ Duy H quản lý và sử dụng. Việc ông bà xây dựng các công trình trên đất thì Bà M đều biết và không ý kiến gì.

Về nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng cho Bà M, ông K trình bày: Năm 1976 ông K được cấp bởi Hợp tác xã Lộc V (nay là Hợp tác xã Kênh T) và UBND xã Lộc V. Khi được cấp hiện trạng là đất hoang hóa, vũng trũng. Về nghĩa vụ tài chính, gia đình ông trực tiếp canh tác và nộp sản phẩm cho Hợp tác xã Lộc V và UBND xã Lộc V; đến nay gia đình ông vẫn nộp đầy đủ thuế đất cho UBND phường Lộc V. Tổng diện tích khi được cấp là 8 sào, trong đó là 5 sào hoang hóa và 3 sào đất giãn dân, còn cụ thể diện tích bao nhiêu ông không biết. Các giấy tờ về việc giao khoán đất và cấp đất giữa Hợp tác xã Lộc V ông không còn giữ. Đến năm 1989 thì phần đất hoang hóa mà ông đang canh tác chuyển về UBND xã Lộc V quản lý, đồng thời toàn bộ nghĩa vụ tài chính hàng năm, ôngcũng nộp tại UBND xã Lộc V không liên quan gì đến Hợp tác xã Lộc V.

Khi cấp đất giãn dân, gia đình ông không được nhận Quyết định cấp đất. Phần đất gia đình ông được cấp có tứ cận như sau: Phía Đông và phía Nam giáp phần đất do UBND phường Lộc V quản lý; phía Tây giáp ngõ đường làng; phía Bắc giáp thửa đất số 42 (phần ông đã xây dựng nhà và là thửa đất ông được thừa kế). Diện tích tổng thể của phần đất này, theo kết quả đo đạc năm 2004 là 1845,2m^2 (tương ứng với 5 sào). Sau khi được cấp và giao khoán gia đình ông có cải tạo san lấp, phần đất được cấp, thành vườn, phần đất giao khoán ông để nguyên hiện trạng là ao. Toàn bộ việc san lấp là do vợ chồng ông thực hiện. Chi phí cho việc san lấp khoảng 289.000.000 đồng, việc san lấp được tiến hành vào khoảng cuối 2003 đầu năm 2004 sau khi vợ chồng ông và Bà M thỏa thuận miệng về việc mua bán đất ao.

Đến ngày 20 tháng 4 năm 2004 khi Đoàn đo đạc để lập bản đồ địa chính, ông đã đề nghị tách phần đất được cấp thành 3 thửa gồm: Thửa số 54 mang tên chị Trần Thị H, diện tích 497,3m^2; thửa số 55 mang tên bà Trần Thị M có diện tích 597,7m^2 và thửa số 63 mang tên Trần Thị L có diện tích 750,2m^2. Còn phần đấtgia đình ông xây dựng nhà, là đất thừa kế của cụ Trần Duyên Thảo, chết năm 1991 và cụ Trần Thị Nộmchết năm 2021. Hiện tại phần đất này thể hiện trên bản đồ số 52 là thửa đất số 42, diện tích 1229m^2(tương ứng với 3 sào).

Sau khi, lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới của các thửa đất nêu trên, năm 2011 ông nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất,nhưng ông chỉ được chấp giấy chứng nhận phần đất được thừa kế (thửa số 42), còn các thửa số 54 mang tên chị H, thửa số 55 mang tên Bà M, thửa số 63 mang tên chị Liên chưa được cấp giấy chứng nhận.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với Bà M chưa hoàn thành,phần đất ông bà chuyển nhượng cho Bà M chưa được cấp giấy chứng nhận, ông đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông bà đề nghị trả Bà M tiền gốc và lãi của khoản vay 80.000.000 đồng tính từ thời điểm vay 13-4-2003 cho đến ngày xét xử là 750.000.000 đồng, không yêu cầu Bà M thanh toán tiền vượt lập.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Tại biên bản lấy lời khai ngày 07-5-2021 Hợp tác xã sản xuất kinh doanh và dịch vụ thủy sản Kênh T (sau đây viết tắt là Hợp tác xã Kênh T) do ông Trần Khắc Đ, chức vụ Giám đốc trình bày:

Giai đoạn năm 1976 đến trước năm 1980 không có Hợp tác xã Kênh T mà chỉ có Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp Lộc V. Năm 1980 đã tách Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp Lộc V thành Hợp tác xã Kênh T và Hợp tác xã Vĩnh Mạc. Đến nay thì chỉ còn Hợp tác xã Kênh T hoạt động, còn Hợp tác xã Vĩnh Mạc hiện tại đã giải thể vào năm 2012.

Căn cứ vào sổ theo dõi thành viên Hợp tác xã, tại thời điểm trước và sau năm 1976 thì ông Trần Duyên K không có tên trong danh sách xã viên Hợp tác xã. Phần đất mà Hợp tác xã Kênh T được giao quản lý trước đây gồm có khu Cồn Gạo và các khu vực xung quanh khu Cồn gạo. Hiện tại Hợp tác xã chỉ còn quản lý một số hồ, đầm và giao khoán cho người dân nuôi trồng thủy sản và không quản lý đối với phần đất gia đình ông K đang sử dụng.

Theo đơn đề nghị của ông K trình bày, năm 1976 ông K được Hợp tác xã Kênh T và UBND xã Lộc V cấp và giao khoán đất khu Cồn Gạo, nhưng theo hồ sơ lưu trữ còn lại của Hợp tác xã Kênh T thì không còn lưu giữ các tài liệu này. Phần đất giao khoán của ông K, không thuộc Hợp tác xã Kênh T quản lý nên việc ông K cải tạo và san lấp thì Hợp tác xã Kênh T không biết. Do công việc nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

2. Tại biên bản lấy lời khai ngày 02-3-2021 chị Trần Thị H trình bày: Trên phần đất mà ông K và bà L chuyển nhượng cho Bà M có một căn nhà tạm, lợp mái tôn. Toàn bộ tiền xây dựng là do ông K và bà L thanh toán, vợ chồng chị không đóng góp và không có quyền lợi gì nên không yêu cầuđối với tài sản trên đất.

3. Tại biên bản lấy lời khai ngày 02-3-2021 anh Đỗ Duy H trình bày: Phần đất tranh chấp giữa Bà M với ông K và bà L có xây dựng một căn nhà tạm, lợp mái tôn, diện tích khoảng 40m^2. Toàn bộ tiền xây dựng là do ông K và bà L thanh toán, vợ chồng anh không đóng góp xây dựng gì. Do vợ chồng anh chỉ ở

nhờ, nên không yêu cầu gì đối với tài sản trên đất. Anh có công sức vượt lập đất nhưng vợ chồng anhkhông yêu cầu thanh toán.

4. Tại biên bản lấy lời khai ngày 02-6-2021 chị Trần Thị L trình bày:

Chị không biết nội dung chuyển nhượng đất giữa ông K, bà L và Bà M, chỉ biết vào khoảng năm 1998 đến 2000 bố mẹ chị vay tiền của Bà M bao nhiêu, chị không nhớ, sau đó do bố mẹ chị chưa có tiền thanh toán, nên Bà M có đề xuất bán lại cho Bà M phần diện tích ao (do chưa được san lấp), diện tích và vị trí của phần ao như thế nào thì chị không biết mà do các bên thống nhất. Mục đích của việc chuyển nhượng là để trừ số nợ mà bà L vay của Bà M trước đó. Chị xác nhận chỉ ký vào giấy biên nhận vay tiền giữa bà L và Bà M, còn việc ký vào giấy mua bán đất với tư cách người làm chứng hay không thì chị không nhớ vì thời gian quá lâu. Sau khi mua Bà M tự xác định thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông K, bà L và tự xây tường bao. Đến năm 2004 ông K có tách thành 3 thửa,trong đó thửa của chị là thửa số 63 đất vườn diện tích 750,2m^2, do được ông K tặng cho nên chị không có ý kiến gì và hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân phường Lộc V cung cấp:

Theo đơn đề nghị của ông Trần Duyên K thể hiện vào năm 1976 gia đình ông K được Ban quản lý Hợp tác xã Kênh T và UBND xã Lộc V cấp 8 sào tại khu Cồn Gạo (nay thuộc tổ dân phố số 24 phường Lộc V). Hiện tại UBND phường không có hồ sơ lưu trữ về việc cấp đất và Hợp đồng giao khoán cho ông K vì lý do tại thời điểm đó việc cấp đất thông qua Hội đồng nhân dân. Hiện trạng khi được cấp và giao khoán là đất hoang hóa, thùng vũng đã được gia đình ông K cải tạo, san lấp như hiện tại.

Theo bản đồ địa chính năm 2004 và 2005 và sổ mục kê mới nhất, thì phần đất giãn dân trên bản đồ thể hiện là thửa đất số 42 ông K đã xây dựng nhà ở và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất giao khoán được ông K tách thành 3 thửa thể hiện trên bản đồ số 52 là các thửa số 54, 55 và 63. Thửa số 54 mang tên chị Trần Thị H, thửa số 55 mang tên Trần Thị M và thửa số 63 mang tên Trần Thị L. Phần đất ông K và Bà M thỏa thuận tại giấy mua bán là một phần thửa đất số 55 và một phần thửa đất số 63. Việc tách thửa như trên là do ông K tự xác định ranh giới với Đoàn đo đạc 202 thuộc Cục bản đồ.

Hiện tại toàn bộ phần đất của gia đình ông K thuộc đất quy hoạch phân khu theo Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 20-6-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định nhưng chưa có quyết định thu hồi đối với từng thửa đất. Trường hợp UBND tỉnh Nam Định hủy bỏ quy hoạch thì phần đất giao khoán gồm các thửa 54, 55 và 63 sẽ được cấp theo hiện trạng sử dụng là đất vườn. Nếu đề nghị cấp đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất. Nếu thu hồi sẽ hỗ trợ bồi thường theo đất vườn và công sức vượt lập. Phần đất giao khoán mà ông K sử dụng hiện tại không hợp pháp do ông K tự sử dụng và không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 254/TNMT-ĐĐ ngày 31-5-2021 của Phòng Tài nguyên vàMôi trường thành phố Nam Định cung cấp:

Phòng Tài nguyên và Môi trường không lưu trữ hồ sơ liên quan đến phần đất giao khoán giữa Hợp tác xã Kênh T với các hộ dân nói chung và hộ ông Trần Duyên K. Vị trí 3 thửa đất số 54, 55 và 63 hiện tại thuộc quy hoạch đất dịch vụ thương mại, còn lại không có thông tin về việc quy hoạch có khả năng thực hiện hay không.

Tại Công văn số 1779/UBND-NC ngày 22-12-2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định cung cấp:

Căn cứ vào bản đồ đo đạc năm 2004 và sổ mục kê mới nhất thì phần đất ông K và Bà M thỏa thuận tại giấy mua bán viết tay, vị trí chuyển nhượng thuộc thửa đất số 63 tờ bản đồ số 52 bản đồ địa chính phường Lộc V.

Về nguồn gốc đất: Ông Trần Duyên K được UBND xã Lộc V và Hợp tác xã Kênh T cấp đất giãn cư từ năm 1980. Thửa đất ông K hiện đang sử dụng, thuộc thửa số 42 tờ bản đồ số 52 là đất cấp giãn cư, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông K được cấp giãn cư ở khu vực này, ông K có ký hợp đồng giao khoán với Hợp tác xã Kênh T (có đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất được các cấp lãnh đạo của Hợp tác xã và UBND xã Lộc V xác nhận có giao khoán 5 sào gò đống, hoang hóa thuộc khu Cồn Gạo). Sau khi nhận giao khoán ông K đã cải tạo để trồng cấy và sử dụng từ đó cho đến nay. Hiện tại phần diện tích này, Hợp tác xã Kênh T và Hợp tác xã Vĩnh Mạc không quản lý sử dụng, không thuộc quỹ đất công do UBND phường Lộc V quản lý.

Đối chiếu với quy hoạch phân khu phường Lộc V được phê duyệt tại Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 20-6-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc quy hoạch phân khu phường Lộc V, phường Thống Nhất trên địa bàn thành phố Nam Định thì các thửa 54, 55, 63 tờ bản đồ số 52 thuộc quy hoạch đất thương mại, nên chưa được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp nếu có thực hiện dự án thu hồi đất giải phóng mặt bằng; căn cứ vào hồ sơ, nguồn gốc đất cụ thể đơn vị được giao phụ trách sẽ phải lập phương án đền bù, hỗ trợ theo quy định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25-5-2021 người làm chứng là ông Trần Hoài Diễm, nguyên chủ nhiệm Hợp tác xã hợp tác xã Lộc V và là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Lộc V trình bày như sau:

Giai đoạn năm 1976 đến trước năm 1980 không có Hợp tác xã Kênh T mà chỉ có Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp Lộc V. Đến năm 1980 đã tách Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp Lộc V thành Hợp tác xã Kênh T và Hợp tác xã Vĩnh Mạc. Các phần đất mà Hợp tác xã Kênh T được giao gồm có các khu Cồn Gạo và một số khu liền kề xung quanh. Ông Trần Duyên K, tuy không phải là xã viên của Hợp tác xã, nhưng có điều kiện canh tác, nên được xem xét giao khoán đất hoang hóa để sản xuất và phải nộp sản phẩm về cho Hợp tác xã. Vì vậy, vào

năm 1976 ông K được Hợp tác xã Lộc V và Ủy ban nhân dân xã Lộc V cấp 3 sào đất giãn dân và giao khoán 5 sào đất hoang hóa gò đống. Việc giao khoán tại thời điểm năm 1976 không có Hợp đồng giao khoán mà chỉ cần thông qua Hội đồng nhân dân. Đối với phần diện tích giao khoán gia đình ông K đã bỏ nhiều công sức để phục hóa. Do điều kiện về sức khỏe nên ông Trần Hoài Diễm đã đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký "Mùi" và chữ viết "Trần Thị M" của bà Trần Thị M trong các biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất; phần chữ ký "Lin" và chữ viết "Trần Thị L" và phần chữ ký "Khôi" và chữ viết "Trần Duyên K" trong các giấy biên nhận ngày 13-4-2003 và ngày 16-8-2003. Theo Kết luận giám định số 1575/KLGĐ-PC09 ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Phòng kỹ thuật hình sự-Công an tỉnh Nam Định kết luận như sau:

- Chữ "Mùi", "Trần Thị M" trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A1, A2, A3) so với chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Thị M, trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1 đến M8) không phải do một người viết ra.

- Chữ "Khôi", "Trần Duyên K" tại dòng 16, 17 trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A4), tại dòng 20, 21 trang 2 trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A5) so với chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Duyên K trên tài liệu mẫu so sánh (Ký hiệu từ M10 đến M15, M18) là do cùng một người ký và viết.

- Chữ "Lin", "Trần Thị L" tại dòng 2, 14, 15 trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A4); dòng 7, 8, 9, 10, 11, 18, 19 tại trang 2 dòng 4,5,7,8,12,13 tại trang 3 trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A5) so với chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Thị L trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M9, M11, M13, M16, M17, M18) là do cùng một người viết ra.

Kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai:

- Về phần đất các bên thỏa thuận theo giấy mua bán đất ghi ngày 06-01-2000 gồm các loại đất và diện tích cụ thể như sau: Đất vườn (thuộc thửa 63) có diện tích 413,7m^2, đất vườn (thuộc thửa 55) có diện tích 69,3m^2; đất ở thuộc thửa 55 có diện tích 59,6m^2.

- Về tài sản trên đất:Trên phần đất các bên thỏa thuận theo giấy mua bán đất: Có 01 nhà gạch diện tích xây dựng 41m^2.

+ Kết quả định giá tài sản như sau:

Về giá trị quyền sử dụng đất: Giá đất ở: 9.000.000 đồng/m^2; giá đất vườn 4.500.000 đồng/m^2; giá trị công trình trên đất 16.149.000 đồng; đối với giá trị phần vượt lập bằng cát đen là 170.000 đồng/m^3 và phần tôn nền bằng đất màu giá 200.000 đồng/m^3.

Tại bản án dân sự số 27/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định đã quyết định.

Căn cứ vào các Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146, Điều 691, Điều 692, Điều 693, Điều 697, Điều 707 của Bộ luật Dân sự 1995; khoản 3 Điều 132, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 30 Luật đất đai 1993;điểm c, điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/ND-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu; điều 35, Điều 40, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 161, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại giấy mua bán đất ngày 04-01-2004 giữa bà Trần Thị M, ông Hoàng Công D và ông Trần Duyên K, bà Trần Thị L vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Duyên K và bà Trần Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị M và ông Hoàng Công D số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 174.750.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.720.530.000 đồng; Tổng cộng là: 1.895.280.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông K và bà L có nghĩa vụ liên đới hoàn lại toàn bộ số tiền 14.500.000 đồngcho Bà M, ông D.

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

Ngày 20 tháng 9 năm 2022 bà Trần Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung khi chuyển nhượng đất, gia đình ông K đã cam kết phần đất ông K chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp và làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà, nên gia đình ông K có lỗi hoàn toàn làm cho hợp đồng vô hiệu và phải chịu 100% lỗi.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022 ông Trần Duyên K kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung, cấp sơ thẩm buộc gia đình ông phải bồi thường cho Bà M số tiền 1,8 tỷ đồng chưa đúng với quy định của pháp luật, không bảo đảm tính công bằng của xã hội, đề nghị Tòa án tỉnh Nam Định xét xử đúng quy định pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích của công dân.

Tại phiên tòa, bà Trần Thị M giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà.

Ông Trần Duyên K giữ nguyên đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông.

Anh H trình bày: Việc mua bán đất giữa vợ chồng Bà M và ông K, bà L là vô hiệu, cấp sơ thẩm tính thành tiền là không đúng, hợp đồng vô hiệu không liên quan đến đất; chỉ liên quan đến số nợ của ông K, bà L và việc trả lãi phải theo lãi suất của Ngân hàng quy định.

Chị H nhất trí với lời trình bày của anh H.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử, xét kháng cáo của bà Trần Thị M và kháng cáo của ông Trần Duyên K:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Khắc Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, chị Trần Thị L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 16 tháng 08 năm 2003 giữa bà Trần Thị M và vợ chồng bà Trần Thị L, ông Trần Duyên K lập giấy biên nhận với nội dung: Vợ chồng Bà M mua của vợ chồng ông K, bà L một cái ao 500m^2 giá 750.000/m^2 thành tiền là 375.000.000 đồng, vợ chồng Bà M đặt cọc 30.000.000 đồng, khi nào xong giấy tờ thì vợ chồng Bà M trả hết số tiền còn lại. Trong 15 ngày, nếu chưa làm xong thủ tục giấy tờ thì vợ chồng ông K sẽ hoàn lại mà không phải nộp phạt. Nếu không làm được giấy tờ thì vợ chồng ông K sẽ chuyển nhượng sang phần đất có giá trị là 1.500.000/m^2 trên thửa đất nhà ông K đang sử dụng, ở phía trước, giáp ao, ngang theo mặt đường là 8m; giấy biên nhận có chữ ký của Bà M, ông K và bà L. Như vậy, theo nội dung giấy biên nhận ngày 16 tháng 8 năm 2003 thì Bà M đặt cọc 30.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 500m^2 đất ao. Nhưng đến ngày 23-8-2003 bà L và ông K tiếp tục nhận của Bà M 20.000.000 đồng được thể hiện tại mặt sau của giấy biên nhận ngày 16-8-2003 bút lục số 52; đến ngày 26-9-2003 bà L có nhận của Bà M 5.000.000 đồng bút lục số 51; ngày 28-9-2003 bà L nhận của Bà M 5.000.000 đồng bút lục số 51.

Tổng số tiền bà L đã nhận của Bà M là 60.000.000 đồng nhưng giữa ông K, bà L và Bà M không tiến hành thực hiện chuyển nhượng 500m^2 đất ao. Quá trình giải quyết vụ án ông K cho rằng ông và bà L không nhận 60.000.000 đồng của Bà M nhưng ông K không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ pháp lý nên không được chấp nhận.

[2.2] Xét giấy mua bán đất ghi ngày 06 tháng 01 năm 2000 có nội dung: Vợ chồng ông K, bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, Bà M 560m^2 và căn nhà cấp 4 với giá 450.000đ/m^2 thành tiền là 252.000.000 đồng; vợ chồng Bà M, ông D đã giao cho vợ chồng ông K, bà L 174.750.000 đồng tương ứng với 388,33m^2; vợ chồng ông K, bà L có trách nhiệm làm thủ tục bìa đỏ đứng tên Bà M, ông D; khi ông D, Bà M nhận bìa đỏ sẽ hoàn nốt số tiền còn lại. Giấy mua bán đất ngày 06 tháng 01 năm 2000 có chữ ký của ông K, bà L, ông D, Bà M và chữ ký của con gái ông K, bà L là chị Trần Thị L.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án ông K, bà L cho rằng giấy mua bán đất được lập vào năm 2006 nhưng ghi ngày 06-01-2000, còn Bà M trình bày giấy mua bán đất lập vào ngày 04-01-2004 do hai bên thống nhất ghi lùi vào ngày 06-01-2000. Xét thấy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án phản ánh các bên viết giấy biên nhận đặt cọc đất ao ghi ngày 16-8-2003, vợ chồng ông K tiến hành san lấp phần đất được cấp và giao khoán vào cuối năm 2003, đầu năm 2004, tại giấy mua bán đất cũng đã thể hiện kích thước và diện tích cụ thể. Ngoài ra, cùng ngày 04-01-2004 bà L còn nhận của Bà M 30.000.000 đồng bút lục số 51. Đến ngày 20 tháng 4 năm 2004, khi Đoàn đo đạc thuộc Cục bản đồ tiến hành đo đạc để lập bản đồ địa chính, ông K đã đề nghị tách thành các thửa, mang tên chị Trần Thị H, bà Trần Thị M, chị Trần Thị L nên cấp sơ thẩm xác định việc Bà M trình bày ngày viết giấymua bán đất là ngày 04-01-2004 là có căn cứ.

[2.4] Về số tiền đã thanh toán: Theo giấy mua bán đất ghi ngày 06-01-2000 phản ánh vợ chồng Bà M, ông D đã giao cho vợ chồng ông K, bà L số tiền là 174.750.000 đồng tương ứng với 388,33m^2 đất. Tại phiên tòa ông K, bà L trình bày số tiền 174.750.000 đồng trong đó có số tiền nợ 80.000.000 đồng, số tiền còn lại là số tiền lãi của 80 triệu đồng tínhtừ ngày 13-4-2003 đến ngày 09-11-2006 (ngày ông K ra viện Quân y 103);còn Bà M trình bày, trong 174.750.000 đồng có số tiền nợ 80 triệu đồng, số tiền còn lại không phải hoàn toàn là số tiền lãi của số tiền 80 triệu đồng. Xét thấy, các đương sự đều thừa nhận trong 174.750.000 đồng ông K bà L nợ Bà M 80 triệu đồng, ông K cho rằng số tiền còn lại là tiền lãi của 80 triệu đồng,nhưng ông K, bà L không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh có căn cứ pháp lý nên không được chấp nhận.

[2.5]Về hình thức giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo quy định của pháp luật việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các đương sự phải lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực, tuy nhiên giữa ông K, bà L và Bà M, ông D chỉ lập giấy viết tay không được chứng thực hoặc công

chứng, do vậy về hình thức giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa phù hợp quy định của pháp luật nên vô hiệu.

[2.6] Về nguồn gốc đất chuyển nhượng: Theo cung cấp của Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định cung cấp, ông Trần Duyên K được Ủy ban nhân dân xã Lộc V và Hợp tác xã Kênh T cấp đất giãn cư từ năm 1980, thửa đất ông K hiện đang sử dụng thuộc thửa số 42 tờ bản đồ số 52 là đất cấp giãn cư đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông K được cấp giãn cư ở khu vực này, ông K có ký hợp đồng giao khoán đất với Hợp tác xã Kênh T. Sau khi nhận đất giao khoán ông K đã cải tạo để trồng cấy và sử dụng đất từ đó đến nay.

[2.7] Căn cứ vào kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, thì phần đất mà các bên thỏa thuận theo giấy mua bán đất ghi ngày 06-01-2000 gồm các loại đất và diện tích cụ thể như sau: Đất vườn (thuộc thửa 63) có diện tích 413,7m^2, đất vườn (thuộc thửa 55) có diện tích 69,3m^2; đất ở thuộc thửa 55 có diện tích 59,6m^2. Hiện tại phần diện tích này Hợp tác xã Kênh T và Hợp tác xã Vĩnh Mạc không quản lý sử dụng, không thuộc quỹ đất công do Ủy ban nhân dân phường Lộc V quản lý. Đối chiếu với quy hoạch phân khu phường Lộc V được phê duyệt tại Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 20-06-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc quy hoạch phân khu phường Lộc V, phường Thống Nhất trên địa bàn thành phố Nam Định, thì các thửa 54, 55, 63 tờ bản đồ số 52 thuộc quy hoạch đất thương mại, nên chưa được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, việc ông K, bà L chuyển nhượng đất cho Bà M, ông D là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L và Bà M, ông D bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự.

[2.8] Về mức độ lỗi: Diện tích đất ông K bà L chuyển nhượng cho Bà M, ông D là phần đất giao khoán, nhưng tại thời điểm chuyển nhượng ông K, bà L cam kết diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông K, bà L và cam kết sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà M, ông D; còn Bà M khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã không kiểm tra nguồn gốc đất, biết đất nhận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tin tưởng vào cam kết của ông K, bà L mà vẫn đồng ý giao kết hợp đồng. Do vậy, cấp sơ thẩm đánh giá mức độ lỗi của ông K là chính tương ứng với tỷ lệ 70%, mức độ lỗi của Bà M 30% là có căn cứ.

[2.9] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Hiện trạng trên phần đất chuyển nhượng không có nhà kiên cố, không có cây trồng lâu năm, bên nhận chuyển nhượng là Bà M không phải người san lấp, cải tạo xây dựng nhà gạch. Do ông K và bà L vẫn đang sử dụng đất, nên không buộc Bà M phải trả lại đất,mà buộc ông K và bà L phải trả lại cho Bà M số tiền Bà M đã thanh toán là 174.750.000 đồng và thiệt hại phát sinh bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử.

[2.10] Giá đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận là 252.000.000 đồng. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thì đất vườn có giá 4.500/000 đồng/m^2, đất ở có giá 9.000.000 đồng/m^2 . Do đó, giá trị phần đất vườn là: 413,7m^2 + 69,3m^2 = 483m^2 x 4.500.000 đồng/m^2 = 2.173.500 đồng. Giá trị phần đất ở: 59,6m^2 x 9.000.000 đồng/m^2 = 536.400.000 đồng. Tổng cộng 2.709.900.000 đồng. Thiệt hại được xác định là: 2.709.900.000 đồng - 252.000.000 đồng = 2.457.900.000 đồng.

[2.11] Do lỗi của Bà M là 30% nên phải chịu thiệt hại là 737.370.000 đồng; ông K, bà L được nhận lại toàn bộ phần diện tích đất đã chuyển nhượng nên phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bà M là 1.720.530.000 đồng.

[2.12] Tổng số tiền ông K và bà L phải thanh toán cho Bà M bao gồm số tiền 174.750.000 đồng giá trị hợp đồng mà Bà M đã trả và tiền bồi thường thiệt hại 1.720.530.000 đồng tổng là 1.895.280.000 đồng.

[3] Đối với phần tường bao bằng gạch bi Bà M đã xây trên phần đất chuyển nhượng nhưng Bà M xác định không còn giá trị sử dụng, nên không yêu cầu ông K phải thanh toán. Cấp sơ thẩm không buộc ông K, bà L thanh toán giá trị tường bao mà Bà M đã xây dựng là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Bà M và không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông K mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Bà M và ông K phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiênông K là người cao tuổi và là thương binh; Bà M là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụQuốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí,lệ phí Tòa Án, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho Bà M, ông K.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1.Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M và kháng cáo của ông Trần Duyên K.

2. Giữ nguyên bản án số 27/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông K và Bà M.

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

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

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND TP Nam Định
- Chi cụ THADS TP Nam Định
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

(đã ký)

Vũ Thị Thu