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

Bản án số: 40/2022/DS-PT
Ngày 15 - 6 - 2022
V/v tranh chấp giao dịch 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*:** Ông Bùi Xuân Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

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

Bà Mai Thị Bích Huyên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 68/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện ML, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Ngọc M; sinh năm 1954; cư trú tại: Thôn LN, xã MP, huyện ML, tỉnh NĐ.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Ngọc M:*

Luật sư Nguyễn Thị Thanh Thủy - Luật sư của Văn phòng Luật sư Thiên trường, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn*: Ông Trần Trung B; sinh năm 1973; nguyên trú quán: Thôn ĐT, xã MP, huyện ML, tỉnh NĐ; tạm trú: Thôn LN, xã MP, huyện ML, tỉnh NĐ.

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

1. Bà Trần Thị Đ; sinh năm 1953

2. Bà Trần Thị L; sinh năm 1973

Cùng cư trú: Thôn ĐT, xã MP, huyện ML, NĐ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn: Ông Trần Trung B. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông M, bà Đức, ông B, bà Lan có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn là ông Trần Ngọc M và là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Đ. Ông M trình bày:

Vợ chồng ông Trần Trung B, bà Trần Thị L được Nhà nước cấp cho một suất đất giãn cư diện tích 183m^2 ở Thôn ĐT, xã MP, huyện ML, tỉnh NĐ.

Ngày 13-3-1995 ông B, bà Lan chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích đất trên với giá là 2.000.000 đồng. Hai bên viết giấy tay mua bán chuyển nhượng. Tuy nhiên, hồi đó ở quê thường người chồng là chủ gia đình đại diện ký vào các giấy tờ, giao dịch, nên trong giấy mua bán viết tay chỉ có ông và ông B ký tên. Ông đã trực tiếp giao tiền đầy đủ cho ông B, bà Lan. Ngay sau đó ông B dẫn ông ra chỗ phần đất này bàn giao, chỉ rõ mốc giới của thửa đất mà trước đây cán bộ địa chính xã đã cắm mốc cho gia đình ông B.

Sau khi, nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông B, bà Lan; khoảng cuối năm 1995 vợ chồng ông mua nguyên vật liệu về san lấp để thành thổ đất bằng phẳng như ngày nay. Vợ chồng ông xây dựng tường bao quanh toàn bộ diện tích đất 183m^2 đồng thời xây một chuồng lợn lợp proximăng có diện tích khoảng 45m^2.

Theo hồ sơ giấy tờ mà Ủy ban nhân dân (UBND) xã MP quản lý, tại bản đồ địa chính xã MP năm 2001 thửa đất đang tranh chấp có số thửa 38, tờ bản đồ số 03 (sau đây viết tắt là thửa 38); bản đồ kiểm kê năm 2005 và năm 2010 do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định lưu trữ và trong sổ mục kê năm 2000 đã mang tên ông.

Thực tế vợ chồng ông đã sử dụng và quản lý thửa đất 38, từ năm 1995 cho đến nay; giữa gia đình ông và gia đình ông B không có tranh chấp về thửa đất này. Bỗng nhiên đến tháng 02-2021 ông B tự động một mình lên đập phá tường bao của gia đình ông và nói đất này là của gia đình ông B, phủ nhận việc bán đất cho gia đình ông.

Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-3-1995 đối với thửa 38, tờ bản đồ số 03 ở Thôn ĐT, xã MP, huyện ML, tỉnh NĐ giữa ông với ông B.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn là ông Trần Trung B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L trình bày:

Khoảng tháng 3, tháng 4 năm 1994, ông bà được ưu tiên cấp đất giãn dân. Ông bà đã nộp tiền đất cho UBND xã MP số tiền khoảng 700.000 đồng. Sau khi nộp tiền, ông bà được cấp 183m^2 đất (đang có tranh chấp) thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 03 tại thôn Đàm Thanh, xã MP, huyện ML. Lúc đó diện tích đất này là hố đào đất để đóng gạch, ông bà đã được nhận đất. Khoảng tháng 4, tháng 5 năm 1994, ông B vào tỉnh Đăk Lăk làm ăn, còn bà Lan khoảng tháng 10 năm 1994 cũng vào Đăk Lăk. Khi ông bà vào Đăk Lăk diện tích đất này để không, không sử dụng và cũng không nhờ ai trông coi.

Năm 1999 ông bà về xã MP mua đất và sinh sống ở khu vực thôn Liễu Nha, cách diện tích đất trên khoảng 03 km. Vì mải đi làm ăn xa nên ông bà không kê khai 183m^2 đất thuộc thửa 38 và không nộp các nghĩa vụ tài chính thửa đất 38 đối với Nhà nước. Hiện nay trên hồ sơ địa chính diện tích đất này mang tên ông M.

Từ năm 1999 ông bà về sinh sống tại xã MP, giữa gia đình ông bà và gia đình ông M không xảy ra tranh chấp gì liên quan đến diện tích đất này. Đến cuối năm 2020 mới phát sinh tranh chấp, ông bà đến nhà ông M yêu cầu ông M trả lại đất, nhưng ông M không trả. Ông bà khẳng định không có việc mua bán đất và viết giấy như ông M khai. Chữ viết Trần Trung B trong giấy bán nhượng đất thổ cư ngày 13-3-1995 không phải chữ của ông.

Ủy ban nhân dân xã MP cung cấp: Thửa đất giữa ông Trần Ngọc M và ông Trần Trung B đang có tranh chấp thuộc thửa 38 tờ bản đồ số 3 xã MP. Nguồn gốc thửa đất, khoảng năm 1995 hộ ông B được cấp đất giãn dân, hộ ông B đã nộp tiền đất và có phiếu thu nộp vào ngân sách Nhà nước; xã MP đã tiến hành giao đất cho hộ ông B.

Khoảng năm 1993-1994 vợ chồng ông B vào Đăk Lăk, sau đó về chuyển nhượng thửa đất cho ông M vào khoảng năm 1995; ông M quản lý sử dụng thửa đất từ đó cho đến nay; ông M đã đứng tên trên bản đồ và sổ địa chính qua các thời kỳ. Thời gian sau ông M tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông B không ký nên ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 1999 vợ chồng ông B về xã MP sinh sống, hiện tại vợ chồng anh B đang sinh sống ở đường 38B thôn Liễu Nha cách thửa đất đang tranh chấp khoảng 1,5 km. Quá trình vợ chồng ông B mua đất sinh sống tại đường 38B thôn Liễu Nha không có tranh chấp gì với ông M về thửa đất 38 tờ bản đồ số 3; đến tháng 2 năm 2021 mới phát sinh tranh chấp, chính quyền xã MP đã hòa giải nhưng không thành. Quan điểm của UBND xã MP đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại công văn số 620/VPĐK-TTLTĐC ngày 31 tháng 8 năm 2021 Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cung cấp: Văn phòng đăng ký đất đai không lưu tài liệu bản đồ nào khác ở các thời điểm

trước năm 2001 liên quan đến thửa đất số 38 tờ bản đồ số 3 xã MP lập năm 2001. Văn phòng đăng ký đất đai chỉ lưu trữ các loại tài liệu sau: Bản đồ địa chính năm 2001, tỷ lệ 1/1000; sổ mục kê đất đai năm 2000; bản đồ kiểm kê năm 2005 và năm 2010.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất đang tranh chấp có diện tích là 189,2m^2, tăng 6,2m^2 do ông M sử dụng một phần đất thuộc đường thôn có chiều cạnh giáp thửa đất ông Khương là 0,8m.

Trên đất có 01 chuồng lợn xây gạch bi, mái lợp proximăng, nền đổ bê tông kích thước 4,6m x 8,8m; tường rào xây gạch bi dài 28,3m, cao 0,8m, dày 0,15m; cây trồng trên đất các đương sự không yêu cầu kiểm kê.

Kết quả định giá của Hội đồng định giá là đất ao có giá trị 75.000đ/m^2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện ML, tỉnh Nam Định đã quyết định.

Căn cứ các Điều 147, 157, 161, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 129 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc M: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán nhượng đất thổ cư ngày 13-3-1995 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã MP lập năm 2001 tại Thôn ĐT, xã MP, huyện ML, tỉnh NĐ giữa ông Trần Ngọc M và ông Trần Trung B có hiệu lực pháp luật.

2. Xác nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Ngọc M bà Trần Thị Đ đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã MP lập năm 2001 tại Thôn ĐT, xã MP, huyện ML, tỉnh NĐ có vị trí: Phía Bắc giáp đất hộ ông Trần Ngọc Chất dài 8,8m, phía Nam giáp đường thôn dài 9,3m, phía Đông giáp đất hộ ông Trần Ngọc Khương dài 19,1m, phía Tây giáp ngõ xóm dài 23,1m. Có sơ đồ kèm theo.

3. Buộc vợ chồng ông Trần Trung B, bà Trần Thị L phải liên đới trả cho ông Trần Ngọc M số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí giám định 7.060.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông M có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng ông B, bà Lan còn phải trả một khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

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

Ngày 01 tháng 10 năm 2021 ông Trần Trung B và bà Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm đã xét xử đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện không áp dụng đầy đủ quy định của pháp luật, nhận định và áp dụng pháp luật không chính xác gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện ML và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M giữ nguyên đơn khởi kiện và trình bày: Năm 1995 ông mua thửa đất số 38 tờ bản đồ số 3 của ông B với giá là 2.000.000đồng ông đã giao đủ tiền và nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995; gia đình ông quản lý sử dụng đất từ đó đến nay. Quá trình sử dụng đất ông đã vượt lập, xây chuồng lợn, xây tường rào và trồng cấy trên đất và ông đã đứng tên trên bản đồ, sổ địa chính đề nghị Hội đồng xét xử công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông B vào ngày 13-3-1995 là hợp pháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M trình bày: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là được Nhà nước cấp cho hộ ông B năm 1995. Ngày 13-3-1995 ông B đã chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông M; quá trình giải quyết vụ án ông B trình bày không bán đất cho ông M; nhưng căn cứ vào kết quả trưng cầu giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Nam Định có căn cứ xác định chữ Trần Trung B tại mục người bán trong giấy bán đất thổ cư ngày 13-3-1995 là do ông B viết ra, nên có cơ sở xác định ông B đã chuyển nhượng 183m^2 đất cho ông M. Sau khi nhận đất chuyển nhượng, gia đình ông M đã san lấp vượt lập và xây dựng các công trình trên đất và đứng tên trên bản đồ từ năm 2001 và sổ mục kê. Bà Lan từ Đăk Lăk về thành phố Nam Định từ năm 1999 mua đất sinh sống tại Thôn Liễu Nha cách đất tranh chấp khoảng 3km, biết việc ông B chuyển nhượng đất cho ông M nhưng không có ý kiến gì. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông B, bà Lan căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông B trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là thửa 38 tờ bản đồ số 3 do hộ gia đình ông được cấp đất giãn dân vào năm 1995, ông đã nộp tiền và nhận đất. Sau đó ông và vợ ông là bà Lan vào tỉnh Đắk Lăk làm ăn, thửa đất để không, không ai trông coi; do mải làm ăn nên ông không kê khai thửa đất này; hiện nay thửa đất này đứng tên ông M trên bản đồ địa chính. Ông xác định không chuyển nhượng thửa đất này cho ông M.

Bà Lan nhất trí với trình bày của ông B.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát 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 đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp 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 đơn

kháng cáo của ông B, bà Lan đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo 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 ông Trần Trung B và bà Trần Thị L:

[1] Về thông báo thụ lý giải quyết vụ án: Vụ án tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Trần Ngọc M và bị đơn là ông Trần Trung B được Toà án tỉnh Nam Định vào sổ thụ lý số 68/2021-TLPT-DS ngày 15-11-2021; ngày 18-11-2021 Toà án tỉnh Nam Định ra thông báo thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm số 120/2021/TB-TL-VA và gửi cho những người tham gia tố tụng trong vụ án, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định bằng đường bưu chính, đồng thời ngày 08-3-2022 Toà án tỉnh Nam Định đã tiến hành lập biên bản về việc giao nhận thông báo thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm số 120/2021/TB-TL-VA trực tiếp cho bà Trần Thị L là vợ ông B nên ông B, bà Lan đã nhận được thông báo thụ lý vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Ngày 10-3-2022 ông B và bà Lan có đơn đề nghị Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến nguồn gốc, sự biến động của thửa đất 38. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 12-4-2022 Tòa án tỉnh Nam Định đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ do ông B và bà Lan yêu cầu. Tuy nhiên, ngày 03-5-2022 ông B và bà Lan có đơn đề nghị Tòa án đi xác minh làm rõ trách nhiệm của các cán bộ chính quyền năm đó làm sai dẫn đến tranh chấp hai gia đình. Xét thấy, yêu cầu này của ông B và bà Lan không thuộc thẩm quyền của Tòa án nên không được chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ngày 14-4-2022 và ngày 18-4-2022 ông B có đơn đề nghị trưng cầu giám định chữ ký Trần Trung B tại mục bên bán ký tên trong giấy bán nhượng đất thổ cư ngày 13-3-1995. Ngày 19-4-2022 bà Trần Thị L là vợ ông Trần Trung B có đơn xin rút yêu cầu trưng cầu giám định. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 10-5-2022, ông B không nhất trí với việc bà Lan có đơn xin rút yêu cầu trưng cầu giám định; ông B đề nghị tiếp tục được trưng cầu giám định. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên toà để tiến hành thủ tục trưng cầu giám định theo yêu cầu của ông B.

[4] Cùng ngày 10-5-2022 ông Trần Trung B có đơn đề nghị trưng cầu giám định chữ viết Trần Trung B tại mục bên bán ký trong giấy bán nhượng đất thổ cư ngày 13-3-1995 so với chữ viết Trần Trung B tại tài liệu mẫu so sánh có phải chữ do một người viết ra hay không. Ngày 11-5-2022 và ngày 12-5-2022 ông Trần Trung B và bà Trần Thị L có đơn xin không trưng cầu giám định. Vì vậy, Hội đồng xét xử không tiến hành trưng cầu giám định theo yêu cầu của ông B.

[5] Ông B cho rằng gia đình ông được cấp đất giãn dân nhưng Toà án lại

xác định và định giá đất ao là 75.000đồng/m^2 là không đúng với thực tế vì vợ chồng ông được cấp đất giãn dân để ở, không phải cấp đất ao để nuôi trồng thuỷ sản:

[5.1] Xét thấy, tại Điều 11 Luật đất đai năm 2013 quy định căn cứ để xác định loại đất. Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây: Khoản 1 quy định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất… Khoản 2 quy định: Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này… Tại điểm a khoản 1 Điều 100 Luật đất đai quy định: " Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất...". Do vậy, việc xác định loại đất không thuộc thẩm quyền của Toà án.

[5.2] Ngày 18-8-2021 Toà án huyện ML ra quyết định số 03/2021/QĐ-ĐG về việc định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá; tại Quyết định số 03/2021/QĐ-ĐG nêu rõ " tiến hành định giá tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 38 tờ bản đồ số 3 và các tài sản khác trên đất tại Thôn ĐT, xã MP, huyện ML, tỉnh NĐ". Và ngày 27-8-2021 Hội đồng định giá, đã định giá đất thửa số 38 tờ bản đồ số 3 tại Thôn ĐT, xã MP, huyện ML, tỉnh NĐ là đất ao có giá trị là 75.000đồng/m^2. Như vậy, việc định giá đất do Hội đồng định giá, tiến hành định giá; Toà án huyện ML không định giá.

[6] Về nội dung: Căn cứ vào giấy bán nhượng đất thổ cư ngày 13-3-1995 có nội dung ông Trần Trung B; trú quán: Xóm Vạn Thanh, xã MP ngoại thành Nam Định được cấp một mảnh đất để làm nhà diện tích là 183m^2...do… không làm nhà được…nhượng lại số đất cho anh Trần Ngọc M số tiền là 2.000.000đồng... Giấy bán nhượng đất thổ cư ngày 13-3-1995 tại mục ký tên bên bán có chữ Trần Trung B; tại mục ký tên bên mua có chữ Trần Ngọc M.

[7] Quá trình giải quyết vụ án ông B đều không thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông M thửa đất số 38 diện tịch 183m^2 hiện đang có tranh chấp; tại kết luận giám định số 1010/KLGĐ-PC09 ngày 27-7-2021 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh Nam Định đã kết luận chữ Trần Trung B dưới mục "ký tên bên bán" trong giấy bán nhượng đất thổ cư ngày 13-3-1995 so với chữ viết đứng tên Trần Trung B trên tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người viết ra, nên có căn cứ xác định chữ Trần Trung B dưới mục "ký tên bên bán" trong giấy bán nhượng đất thổ cư ngày 13-3-1995 do ông M xuất trình là chữ của ông Trần Trung B. Như vậy, có cơ sở xác định ngày 13-3-1995 ông B đã chuyển nhượng thửa đất 38 diện tích 183m^2 với giá 2.000.000đồng cho ông M. Ông M đã nhận 183m^2 đất và ông B đã nhận tiền chuyển nhượng đất là 2.000.000đồng; quá trình quản lý, sử dụng đất ông M đã san lấp và xây 01 chuồng lợn bằng gạch bi, mái lợp proximăng; xây tường rào và trồng cây trên đất và đứng tên trên bản đồ địa

chính xã MP năm 2001, sổ mục kê xã MP năm 2000, đứng tên trên bản đồ kiểm kê năm 2005 và năm 2010 xã MP, huyện ML.

[8] Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông B, bà Lan đều thừa nhận, từ năm 1995 ông B, bà Lan được giao nhận 183m^2 đất thuộc thửa số 38 cho đến nay ông B và bà Lan chưa bao giờ sử dụng diện tích đất này và không kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 183m^2 đất đang có tranh chấp và không nộp các nghĩa vụ đối với Nhà nước.

[9] Năm 1999 ông B, bà Lan từ Đăk Lăk về xã MP mua đất làm nhà mà hiện nay ông B, bà Lan đang sinh sống tại đường 38B thôn Liễu Nha cách thửa đất đang tranh chấp khoảng 03 km, nhưng cũng không có ý kiến gì về thửa đất 38. Đến khoảng cuối năm 2020 và đầu năm 2021 mới phát sinh tranh chấp. Theo cung cấp của UBND xã MP, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông B; ông M đã tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do ông B không ký nên ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 38.

[10] Xét thấy, thửa đất 38 có nguồn gốc cấp cho hộ ông B thuộc đất giãn dân, ngày 13-3-1995 ông B đã chuyển nhượng cho ông M, việc chuyển nhượng tuy không lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật dân sự, nhưng thực tế sau khi chuyển nhượng ông M đã nhận đất và san lấp, xây dựng các công trình trên đất và đã đứng tên trên bản đồ địa chính, đứng tên trong sổ mục kê, bản đồ kiểm kê xã MP. Năm 1999 ông B, bà Lan từ Đăk Lăk về xã MP mua đất để sinh sống ở đường 38B thôn Liễu Nha cách thửa đất đang tranh chấp khoảng 03 km; trong khi gia đình ông M đã san lấp, xây chuồng lợn, xây tường bao và trồng cấy trên 183m^2 đất thuộc thửa 38 nhưng bà Lan biết không phản đối; mặt khác, gia đình ông M đã quản lý sử dụng thửa đất 38 từ năm 1995 đến thời điểm phát sinh tranh chấp là 25 năm đến 26 năm liên tục; số tiền chuyển nhượng đất ông B đã nhận từ năm 1995.

[11] Do vậy, cấp sơ thẩm đã áp dụng điểm b.3, tiểu mục b, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và Gia đình và áp dụng Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 183m^2 đất theo giấy bán nhượng đất thổ cư ngày 13-3-1995 đối với thửa đất số 38 giữa ông B và ông M có hiệu lực là có căn cứ. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông B, bà Lan mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Do yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận; căn cứ Điều 157, Điều 161, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự ông B và bà Lan phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định là 7.060.000đồng.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông B, bà Lan mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[14] 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, Điều 157, Điều 161, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 203 Luật đất đai; điểm b.3, tiểu mục b, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Trung B và kháng cáo của bà Trần Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc M.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 183m^2 đất theo giấy bán nhượng đất thổ cư ngày 13-3-1995 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã MP lập năm 2001 tại Thôn ĐT, xã MP, huyện ML, tỉnh NĐ giữa ông Trần Ngọc M và ông Trần Trung B có hiệu lực pháp luật.

3. Xác định ông Trần Ngọc M và bà Trần Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng 183m^2 đất thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã MP lập năm 2001 tại Thôn ĐT, xã MP, huyện ML, tỉnh NĐ.

Có vị trí: Phía Bắc giáp đất hộ ông Chất được nối từ điểm 1 đến điểm 2 dài 8,8m; phía Nam giáp đường thôn được nối từ điểm 4 đến điểm 5 dài 9,3m; phía Đông giáp đất hộ ông Khương gồm 01 đoạn được nối từ điểm 2 đến điểm 3 dài 4,6m và một đoạn được nối từ điểm 3 đến điểm 4 dài 14,5m; phía Tây giáp ngõ xóm gồm 01 đoạn được nối từ điểm 1 đến điểm 6 dài 4,6m và 01 đoạn được nối từ điểm 6 đến điểm 5 dài 18,5m. Có sơ đồ kèm theo.

4. Buộc vợ chồng ông B và bà Lan phải liên đới trả cho ông M số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định là 7.060.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với 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 theo mức lãi suất quy định tại

khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông B và bà Lan mỗi người phải nộp là 300.000đồng nhưng được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông B và bà Lan mỗi người đã nộp là 300.000đồng tại biên lai số 0003951 ngày 07-10-2021 và biên lai số 0003952 ngày 07-10-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ML. Ông B và bà Lan đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Trần Trung B và bà Trần Thị L phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện ML;
- Chi cục THADS huyện ML;
- UBND xã MP;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(đã ký)

Vũ Thị Thu