

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 135/2024/DS-PT

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Vũ Minh Tuấn
Bà Nguyễn Phương Hạnh

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Tùng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Tân, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 427/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1503/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Đình T, sinh năm 1952 (chết năm 2021) và bà Trần Thị H, sinh năm 1958; nơi thường trú: xóm Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Đình T:

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1958 (vợ ông T);
- Chị Vũ Thị H1, sinh năm 1977 (con ông T);
- Chị Vũ Thanh H2, sinh năm 1980 (con ông T);
- Anh Vũ Đình G, sinh năm 1982 (con ông T);
- Anh Vũ Văn N, sinh năm 1988 (con ông T)

Người đại diện theo ủy quyền của chị H1, H2, anh G, Nam: Bà Trần Thị H, sinh năm 1958; nơi thường trú: xóm Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H: Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 29/12/2023 và Quyết định của Giám đốc Công ty L3 ngày 25/01/2024 cử ông Trần Đình K và bà Nguyễn Thị H3 là Nhân viên của Công ty tham gia phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Hồ A C, Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Số C, Ngõ A T, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Xuân S và bà Trần Thị Giáng K1, Luật sư của Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

2. Bị đơn: Ông Vũ Đình T1, sinh năm 1953 (chết năm 2022) và bà Vũ Thị C1, sinh năm 1953; nơi thường trú: xóm Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định; nơi đang cư trú: Tổ H, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Đình T1:

- Bà Vũ Thị C1, sinh năm 1953 (vợ ông T1);

- Anh Vũ Đình P, sinh năm 1975 (con ông T1); nơi thường trú: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Anh Vũ Đình Đ, sinh năm 1978 (con ông T1); nơi thường trú: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Anh Vũ Đình Đ1, sinh năm 1978 (con ông T1); nơi thường trú: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Anh Vũ Văn M, sinh năm 1986 (con ông T1);

- Anh Vũ Văn P1, sinh năm 1988 (con ông T1)

Đều trú tại: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của các anh P, Đ, Đ1, Mỹ, Pháp: Bà Vũ Thị C1, sinh năm 1953; nơi đang cư trú: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vũ Thị C1: Ông Vũ Viết N1, Luật sư của Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1-3.2: Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1979 và anh Đoàn Á C2, sinh năm 1973 (đã chết ngày 17/3/2023); địa chỉ: xóm Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh Đoàn Á C2:

- Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1955 (mẹ anh C2);

- Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1979 (vợ anh C2);

- Cháu Đoàn Hữu P2, sinh năm 1998 (con anh C2);

- Cháu Đoàn Nhật T2, sinh năm 2005 (con anh C2).

Cùng trú tại: xóm Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O, cháu P2, cháu T2: Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1979; địa chỉ: xóm Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị N2: Bà Lại Thị Kim A, Luật sư của Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

3.3. Chị Vũ Thị H1, sinh năm 1977 (con ông T);

3.4. Chị Vũ Thanh H2, sinh năm 1980 (con ông T);

3.5. Anh Vũ Đình G, sinh năm 1982 (con ông T);

3.6. Anh Vũ Văn N, sinh năm 1988 (con ông T).

Người đại diện theo ủy quyền của chị H1, H2, anh G, Nam: Bà Trần Thị H, sinh năm 1958; nơi thường trú: xóm Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

3.7. Anh Vũ Đình P, sinh năm 1975 (con ông T1); nơi thường trú: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.8. Anh Vũ Đình Đ, sinh năm 1978 (con ông T1); nơi thường trú: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.9. Anh Vũ Đình Đ1, sinh năm 1978 (con ông T1); nơi thường trú: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.10. Anh Vũ Văn M, sinh năm 1986 (con ông T1);

3.11. Anh Vũ Văn P1, sinh năm 1988 (con ông T1).

Đều trú tại: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của các anh P, Đ, Đ1, Mỹ, Pháp: Bà Vũ Thị C1, sinh năm 1953; nơi đang cư trú: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.12. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh N3, Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N.

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị H (là nguyên đơn).

(Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trần Thị H, ông Trần Đình K, bà Nguyễn Thị H3, ông Hồ A C, bà Trần Thị Giáng K1, bà Vũ Thị C1, ông Vũ Viết N1, bà Lại Thị Kim A có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Vũ Đình T (trước khi chết) và bà Trần Thị H trình bày:

Năm 1980 vợ chồng ông T bà H có mua của vợ chồng ông H4 bà L thửa đất có diện tích 180m², trên đất có nhà cấp bốn 03 gian lợp rạ và 02 gian bép. Năm 1982, do vợ chồng ông bà làm ăn sinh sống ở Hà Giang nên có cho vợ chồng ông T1 bà C1 ra ở nhờ và trông coi hộ. Năm 1987, vợ chồng ông T1 đã tháo dỡ ngôi nhà 03 gian của vợ

chồng ông bà, lấy vật liệu xây nhà ngói 04 gian, vợ chồng ông T1 không thông báo gì cho ông bà biết. Sau này khi về quê bà H mới biết, nhưng vì ông T1 là em trai ông T hoàn cảnh khó khăn nên bà H không có ý kiến gì.

Năm 1991 vợ chồng ông T bà H có ý định về quê nên đã về xây 01 nhà mái bằng diện tích 80,6m² ở phần đất phía Đông thổ đất mà gia đình ông bà đã mua của ông H4 bà L. Giữa phần đất vợ chồng ông bà xây nhà và phần đất nhà ông T1 xây còn khoảng trống để làm sân. Năm 2004 do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông bà đã bán lại toàn bộ phần diện tích đất 80,6m² và ngôi nhà mái bằng trên đất cho vợ chồng chị N2 anh C2, hiện nay vợ chồng chị N2 anh C2 đang ở và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là: GCNQSD) đất vào năm 2012. Sau khi bán nhà đất trên, vợ chồng ông bà lên Hà Giang làm ăn, thỉnh thoảng ông T mới về quê chơi.

Việc vợ chồng ông T1 bà C1 làm thủ tục như thế nào để được cấp GCNQSD đất thì vợ chồng ông T bà H không biết. Năm 2010 gia đình ông T bà H lại về quê xây 01 nhà ở trước trạm xá xã, thỉnh thoảng bà H mới về, mỗi lần về ở khoảng 15 ngày rồi lại lên Hà Giang. Năm 2019 do ông T ốm yếu, ông bà đã về ở hẳn tại xã N. Khi thấy vợ chồng ông T1 viết biên bán nhà (khi đó vợ chồng ông T1 đang ở miền nam), bà H hỏi ông T thì ông T trả lời không biết. Vợ chồng ông T bà H gọi điện vào hỏi vợ chồng ông T1 bà C1 thì bà C1 bảo nhà đất này ông bà đã mua của ông T và đã được cấp GCNQSD đất. Bà H đã nhờ anh em họ hàng gặp bà C1 để biết thông tin và giải quyết nhưng bà C1 không hợp tác giải quyết vì cho rằng đã có GCNQSD đất. Do không hòa giải được nên vợ chồng ông T bà H có nói nếu vợ chồng ông T1 ở thì vợ chồng ông bà đồng ý cho ở nhờ, nếu bán thì vợ chồng ông bà không nhất trí vì đó là đất của vợ chồng ông bà chưa làm thủ tục bán cho ai ngoài một phần đã bán cho vợ chồng chị N2.

Vì vậy, ông T bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Vũ Đình T1 và bà Vũ Thị C1 phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 368 tờ bản đồ số 19 có diện tích 134,2m² mà ông T1 và bà C1 đã được cấp GCNQSD đất và đang làm thủ tục bán cho vợ chồng chị N2; yêu cầu Tòa án hủy GCNQSD đất đã cấp cho hộ Vũ Đình T1 theo sơ ri số AO 322523 ngày 17/12/2008. Bà H cam kết trả lại toàn bộ tiền thuế mà ông T1, bà C1 đã nộp và hỗ trợ 50.000.000 đồng tiền trông coi, bảo quản thửa đất. Đối với phần đất vợ chồng ông T1, bà C1 mua thêm của ông M1, bà H đề nghị giải quyết theo quy định, nếu vợ chồng ông T1 nhất trí thì vợ chồng bà H thanh toán cho vợ chồng ông T1 số tiền là 500.000.000 đồng.

2. Bị đơn là ông Vũ Đình T1 (trước khi chết) và bà Vũ Thị C1 trình bày:

Ông T1 và ông T là hai anh em ruột. Năm 1982 vợ chồng ông T1 bà C1 xây nhà trên đất ở trong xóm nên có ra ở nhờ nhà đất của vợ chồng ông T bà H, nhà đất này là do vợ chồng ông T mua lại của vợ chồng ông H4 bà L vào năm 1980. Sau khi xây xong nhà, do vợ chồng ông T vẫn làm ăn ở Hà Giang chưa về nên gia đình ông bà không chuyển về nhà mới mà vẫn ở nhờ nhà ông T bà H. Đến cuối năm 1982 khi ông T về, bà C1 bảo trả nhà nhưng ông T bảo vợ chồng bà cứ ở lại trông coi nhà cho vợ chồng ông T. Sau đó, ông T nhiều lần gợi ý bảo vợ chồng ông bà bán nhà đất của vợ chồng

ông bà ở trong xóm đi rồi ông T bán nhà của vợ chồng ông T mà vợ chồng bà C1 đang trông coi cho nhưng bà C1 không đồng ý.

Năm 1984, ông T lại về và bảo vợ chồng bà C1 bán nhà đi và bán lại nhà đất của ông T cho vợ chồng bà C1. Sau đó, ông T và ông T1 đã bán nhà đất cũ của vợ chồng bà C1 cho ông K2 với giá 4,8 chỉ vàng, khi ông K2 trả vàng thì ông T cầm vàng luôn với lý do sẽ bán nhà đất của ông T cho vợ chồng ông T1 bà C1. Vợ chồng ông T1 bà C1 đã trả cho ông T tổng số 1,8 cây vàng (trong đó 4,8 chỉ vàng bán nhà đất cho ông K2, còn lại là gia đình bà C1 bán thóc được 03 chỉ trả cùng ngày bán nhà, sau đó 01 năm ông T1 mang lên Hà Giang trả thêm 03 chỉ cho ông T).

Năm 1987 do nhà cũ hỏng, vợ chồng ông T1 bà C1 tháo dỡ nhà 03 gian cũ của ông T đã bán cho vợ chồng ông bà để xây lại nhà mới lợp ngói 04 gian ở phía Tây thổ đất. Sau khi gia đình ông T1 bà C1 làm nhà xong, năm 1988 bà H về quê không có ý kiến gì mà còn khen nhà xây cao ráo, sạch sẽ, mát mẻ. Cuối năm 1988 vợ chồng ông T1 bà C1 mua thêm 32m² (2m x 16m) đất của hộ nhà ông M1 với giá là 03 chỉ vàng (trong đó giá đất là 01 chỉ vàng, còn lại bà C1 thuê ông M1 vượt lập phần đất).

Năm 1990, ông T1 lên Hà Giang chơi thăm vợ chồng ông T bà H và có nói với ông T “Đất anh chị đã bán cho vợ chồng em vẫn còn, anh chị về xây nhà ở cùng với vợ chồng em để có anh em”. Sau đó, vợ chồng ông T về làm nhà và nhờ vợ chồng ông T1 bà C1 đứng ra xây hộ, vợ chồng ông T đưa tiền về để vợ chồng ông bà thanh toán công thợ cũng như vật liệu xây dựng. Sau khi làm xong nhà vợ chồng ông T bà H về ở đến năm 2004 thì ông T bà H bán cả nhà và đất cho vợ chồng anh C2 chị N2.

Năm 2006 xã có chủ trương làm sổ đỏ, do ông T1 đang chấp hành án trong tù và bà C1 đi làm ăn trong miền N, ông K3 trưởng xóm có điện thoại cho bà C1 bảo về làm thủ tục cấp sổ đỏ; do không về được, bà C1 đã ủy quyền cho ông K4 là em rể bà C1 lúc đó đang trông coi nhà hộ đứng ra ký và làm thủ tục thay cho vợ chồng ông bà. Ông T khi đó đang ở nhà đã chỉ mô mốc ranh giới thửa đất mà vợ chồng ông T đã bán cho gia đình ông bà và bán cho vợ chồng anh C2 chị N2 (bà C1 không ở nhà nhưng nghe hàng xóm nói lại như vậy). Năm 2008 gia đình ông T1 bà C1 đã được cấp GCNQSD đất, vợ chồng ông T1 bà C1 ở từ đó và đóng góp các nghĩa vụ với nhà nước.

Năm 2019, do gia đình ông T1 bà C1 không có nhu cầu sử dụng vì các con ở trong miền N nên đã bán nhà đất cho vợ chồng anh C2 chị N2. Sau khi biết thông tin ông T1 bà C1 bán nhà, bà H đã nói nếu vợ chồng ông T1 bà C1 tiếp tục ở thì vợ chồng bà H không có ý kiến gì, nếu bán thì vợ chồng bà H không đồng ý. Vợ chồng bà C1 không nhất trí yêu cầu kiện đòi lại đất và huỷ GCNQSD đất của vợ chồng bà, vì vợ chồng bà đã mua nhà đất của vợ chồng ông T từ năm 1984, vợ chồng bà đã được cấp GCNQSD đất, đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với nhà nước.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị N2 và anh Đoàn Á C2 (trước khi chết) trình bày:

Vào năm 2004, vợ chồng chị N2 có làm hợp đồng với vợ chồng ông T bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 80,6m² trên phần đất có xây dựng ngôi nhà mái bằng với giá là 85.000.000 đồng. Năm 2008, xã tổ chức làm thủ tục cấp GCNQSD đất thì ông T là người đứng ra chỉ mô mốc cho chính quyền khảo sát đo đạc làm thủ tục cấp giấy. Năm 2012 vợ chồng chị N2 được cấp GCNQSD đất; năm 2017 gia đình chị N2 đã xây dựng nhà kiên cố trên đất.

Vào tháng 01/2019, chị N2 thấy bà C1 gọi bán thửa đất (hiện bà H và bà C1 đang tranh chấp); thửa đất đã được cấp GCNQSD đất và không có tranh chấp nên vợ chồng chị N2 mới mua với giá 01 tỷ đồng, hai bên đã thanh toán cho nhau được 900 triệu đồng; khi hai bên ra xã làm thủ tục theo quy định thì được biết thửa đất trên đang tranh chấp nên không làm thủ tục sang tên được. Chị N2 không có ý kiến gì về việc tranh chấp thửa đất giữa bà H và bà C1; nếu thửa đất của gia đình bà C1 thì chị N2 và bà C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu thửa đất của gia đình bà H thì chị N2 sẽ thỏa thuận với bà H. Chị N2 không đề nghị Tòa án giải quyết việc mua bán giữa vợ chồng chị N2 và vợ chồng bà C1.

3.2. Ý kiến của UBND xã N: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất đúng như các đương sự trình bày.

3.3. Ý kiến của UBND huyện N:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Theo Bản đồ địa chính xã N lập năm 1986 ghi tên ông T là chủ sử dụng thửa đất số 397, tờ bản đồ số 6, diện tích 180m². Theo sổ đăng ký ruộng đất mẫu 5b tại trang 75, số thứ tự 830 thì thửa đất số 397, tờ bản đồ số 6, diện tích 180m² đất thổ cư ghi tên chủ sử dụng đất là ông Vũ Văn T3. Theo Bản đồ địa chính xã N lập năm 2007, tại tờ bản đồ số 19, thửa đất số 368, diện tích 134,2m² đất ở, chủ sử dụng đất dựng là ông Vũ Đình T1. Hiện nay thửa đất trên đang do gia đình ông T1 sử dụng.

Về quá trình cấp GCNQSD đất: UBND xã N đã thành lập Hội đồng đăng ký đất đai của xã, rà soát hồ sơ và tiến hành công khai hồ sơ đăng ký đất đai của xã từ ngày 05/11/2008 đến ngày 20/11/2008. Trong quá trình công khai không nhận được đơn khiếu nại gì. Hội đồng tiến hành họp xét duyệt đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện là 427 hộ bằng 441 giấy (trong đó có hộ ông Vũ Đình T1).

Về hồ sơ cấp GCNQSD đất: Đơn xin cấp GCNQSD đất của ông Vũ Đình T1 và bà Vũ Thị C1 ngày 09/9/2007 có xác nhận của UBND xã N ngày 20/5/2008 ghi nguồn gốc là nhận chuyển nhượng đất từ ông T3 năm 1989. Biên bản nhượng đất ngày 25/7/1989 của ông Vũ Đình T cho ông Vũ Đình T1, có xác nhận của UBND xã N ngày 25/4/2008. Đơn cam kết thời điểm sử dụng đất của ông Vũ Đình T1 ngày 16/9/2008, bà Vũ Thị C1 (là vợ) ký, có xác nhận của T4 xóm là ông Nguyễn Văn K5 và UBND xã N ngày 18/9/2008. Đơn ủy quyền của bà Vũ Thị T5 cho ông Chu Văn K6 ký thay ngày 04/5/2007.

Căn cứ các hồ sơ, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 3863/QĐ-UB ngày 17/12/2008 về việc cấp GCNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã N; trong đó có hộ ông Vũ Đình T1 tại tờ số 19, thửa số 368, diện tích 134,2 m² đất ở. Như vậy, ông Vũ Đình T1 và bà Vũ Thị C1 đã sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đình T năm 1989 đến nay và được UBND huyện cấp GCNQSD đất số sery AO 322523.

4. Ý kiến của những người làm chứng:

4.1. Các ông Đặng Xuân B, ông Vũ Thế D, ông Nguyễn Anh L1 (nguyên là Chủ tịch UBND xã và cán bộ địa chính xã) xác nhận: Sau khi đo đạc lập hồ sơ thửa đất thì công khai danh sách các hộ được cấp GCNQSD đất trong toàn xã; sau khi công khai, nếu không ai có ý kiến tranh chấp khiếu nại gì thì Hội đồng xét duyệt hồ sơ và chuyển lên huyện để cấp GCNQSD đất. Thời điểm đó, anh Nguyễn Tuấn A1 (con rể ông T) là cán bộ tư pháp kiêm Phó trưởng Công an xã N tham gia Hội đồng xét duyệt cấp GCNQSD đất của xã.

4.2. Ông Nguyễn Văn K5 (nguyên là Trưởng xóm thời điểm năm 2007 tham gia đoàn đo đạc) xác nhận: Khi đo đạc thửa đất (đất đang tranh chấp) thì ông T là người chỉ mô mốc ranh giới đất, vì ông T là người chủ cũ thửa đất (trong đó có phần đất bán cho vợ chồng chị N2 và phần đất vợ chồng ông T1 đang ở), nếu ông T không chỉ mô mốc ranh giới thì không đo đạc được; hôm đó vợ chồng ông T1 không có nhà, vợ chồng ông T1 ủy quyền cho ông K6 làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông T1.

4.3. Ông Phạm Văn K7 (là người mua nhà đất của ông T1) xác nhận: Năm 1984 ông T1 bán nhà đất cho ông với giá 4,8 chỉ vàng, khi giao vàng có mặt ông T, ông T1; ông T là người trực tiếp nhận vàng.

4.4. Ông Phạm Văn H5 (người mua chiếc tủ gỗ của ông T1) xác định: Ông có mua cái tủ đứng bằng gỗ ba buồng của ông T1 với giá khoảng 2-3 chỉ vàng.

4.5. Ông Phan Văn M2 xác nhận: Năm 1988 ông có bán cho vợ chồng ông T1 32m² đất, vợ chồng ông T1 đã nhận đất và thanh toán cho ông đầy đủ.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 105, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; các Điều 34, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình T và bà Trần Thị H về việc buộc ông Vũ Đình T1 và bà Vũ Thị C1 trả lại thửa đất diện tích 134,2m² tại thửa 368, tờ bản đồ số 19 xã N và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho

ông Vũ Đình T1 và bà Vũ Thị C1 đối với thửa đất số 368, tờ bản đồ số 19, diện tích 134,2m² xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị H; phổ biến quyền kháng cáo và thủ tục thi hành bản án dân sự cho các đương sự theo quy định.

6. *Kháng cáo*: Ngày 17/8/2013, nguyên đơn là bà Trần Thị H có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

7. *Tại phiên tòa phúc thẩm*:

7.1. Nguyên đơn là bà Trần Thị H giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

7.2. Bị đơn là bà Vũ Thị C1 phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

7.3. Hội đồng xét xử đã tạo điều kiện cho các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

7.4. Người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến: Nguyên đơn khẳng định không chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn mà chỉ cho mượn. Việc bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà đất của nguyên đơn và đã trả cho ông T 1,8 cây vàng thì ngoài lời khai của ông K7 là ông T nhận 4,8 chỉ vàng, còn lại bị đơn không có tài liệu nào để chứng minh; ông T chỉ xác định có nhận của ông T1 02 lần với tổng số 07 chỉ vàng nhưng đó là số vàng vợ chồng ông T1 bán chiếc tủ của ông rồi đưa lại cho ông, lời khai này của ông T phù hợp với lời khai của bà L, anh C3 và ông H5. Tại phiên tòa hôm nay, bà H đã giao nộp thêm 03 Văn bản trình bày ý kiến của các ông Vũ Đình T6, Vũ Đình P3, Vũ Đình T7 có nội dung các ông đều xác nhận khoảng năm 1987 do mưa bão to, ngôi nhà của vợ chồng ông T bị đốt nát, ông T1 bà C1 đã sửa chữa lại với nguồn vật liệu chủ yếu từ nhà cũ và tiền vàng do ông T bà H gửi về. Mặt khác, năm 1992 ông T bà H về xây nhà trên một phần thửa đất, sau đó bán cho vợ chồng chị N2 nhưng ông T1 bà C1 không có ý kiến gì. Đối với việc bị đơn được cấp GCNQSD đất thì vợ chồng ông T bà H đều không biết; ông T xác định Biên bản nhượng đất ngày 25/7/1989 không phải do ông viết, ông T1 cũng không biết ai viết và cho đến ngày 25/4/2008 UBND xã N mới xác nhận là không đúng pháp luật, tại phiên tòa hôm nay bà H đã có đề nghị được giám định đối với tài liệu này, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Tuy nhiên, với những nội dung phân tích ở trên, có đủ cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm nhận định vợ chồng ông T bà H đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T1 bà C1 vào năm 1984 với giá 1,8 cây vàng, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và không đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7.5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến:

Thứ nhất, có căn cứ xác định vợ chồng ông T1 bà C1 đã xác lập quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp từ năm 1984 thông qua sự kiện vợ chồng ông T bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1 với giá 1,8 cây vàng. Thực tế, giữa các bên đều thừa nhận việc giao vàng là có thật, chỉ không thống nhất về số vàng mà phía bị đơn đã giao cho nguyên đơn. Theo lời khai của ông T, ông T có nhận 7 chỉ vàng của ông T1 từ năm 1984 nhưng cho rằng đó không phải là vàng bán nhà đất mà số vàng này do ông T1 bán cái tủ đứng 3 buồng bằng gỗ của ông rồi đưa vàng cho ông. Tuy nhiên tại Biên bản làm việc của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng (bút lục số 171) ông Phạm Văn H5 trình bày ông mua chiếc tủ của ông T1 vào khoảng năm 1987-1988 với giá khoảng 2-3 chỉ vàng, tức là sau thời điểm ông T cho rằng mình nhận 7 chỉ vàng của ông T1 từ năm 1984-1985, ngoài ra phía nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ cơ sở nào chứng minh được việc nguyên đơn cho bị đơn mượn nhà đất để ở nhờ hoặc giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch khác. Bên cạnh việc xem xét về việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T bà H và vợ chồng ông T1 bà C1, Tòa án cấp sơ thẩm còn xem xét và đánh giá dựa trên các vấn đề về thực tế quản lý, sử dụng đất, xây nhà, về việc kê khai đăng ký và được cấp GCNQSD đất trong thời gian từ năm 1984 đến 2019 là 35 năm. Từ đó đã xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1984 và vợ chồng ông T1 đã được xác lập quyền sở hữu tài sản đối với quyền sử dụng mảnh đất đang tranh chấp từ năm 1984.

Thứ hai, vợ chồng ông T1 bà C1 có quyền xác lập quyền sử dụng đất cho dù không có các giao dịch với vợ chồng ông T, bà H. Trong quá trình ông T1 bà C1 quản lý, sử dụng thửa đất trên, ông bà đã thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước; cả nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng đều thừa nhận việc bị đơn sử dụng thửa đất đang tranh chấp một cách công khai, liên tục từ năm 1984 đến năm 2019 xảy ra tranh chấp là 35 năm, nguyên đơn và những người khác biết việc đó nhưng không có bất kỳ động thái tranh chấp, phản đối. Căn cứ theo Điều 236 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về việc xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật thì vợ chồng ông T1 bà C1 trở thành chủ sở hữu đối với thửa đất này kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu và là cơ sở để xác lập quyền sở hữu tài sản của vợ chồng ông T1 bà C1 theo quy định tại khoản 7 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, có thể khẳng định vợ chồng ông T1 bà C1 đã xác lập quyền sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp từ năm 1984 và cần được pháp luật công nhận về quyền sở hữu này. Do đó, phía nguyên đơn không có cơ sở, căn cứ pháp lý để đòi lại quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất đã được bị đơn xác lập quyền sở hữu nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

7.6. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N2 phát biểu ý kiến: Nhất trí với luận cứ của Luật sư Vũ Viết N1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã phát biểu.

7.7. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng có mặt chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng. Tại phiên tòa luật sư Trần Thị Giáng K1 có yêu cầu hoãn phiên tòa và đề nghị tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của ông T trong Biên bản nhượng đất ngày 25/7/1989 theo yêu cầu của bà H, xét thấy trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm ông T khi còn sống đã xác định ông T không ký vào Biên bản này và ông không yêu cầu giám định; ngoài ra, bà H cũng không đưa ra được lý do của việc yêu cầu giám định nên không có căn cứ để hoãn phiên tòa.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định có sự việc ông T và ông T1 giao dịch chuyển nhượng nhà đất là đúng. Tuy nhiên, do chưa đánh giá toàn diện chứng cứ và có sự nhầm lẫn về số vàng ông T1 bà C1 khai là đã trả cho ông T1 03 lần (lần thứ nhất ông T nhận trực tiếp từ ông K7 khi ông T1 bán nhà là 4,8 chỉ; lần thứ hai là 03 chỉ do vợ chồng ông T1 bà C1 bán thóc và lần thứ ba là ông T1 đưa cho ông T 03 chỉ tại Hà Giang) tổng số là 10,8 chỉ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định là 1,8 cây vàng (tức là 18 chỉ). Từ đó, đã tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và chưa đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, thông qua tranh tụng đã làm rõ thực chất của giao dịch chuyển nhượng và chỉ có căn cứ xác định ông T mới nhận của ông T1 bà C1 tổng số là 7,8 chỉ vàng (03 chỉ ông T1 bà C1 khai bán thóc trả cho ông T nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh), số vàng này chỉ tương đương với giá trị 70,2m² đất (vượt quá 2/3 giá trị quyền sử dụng 99,4m² đất còn lại sau khi vợ chồng ông T bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị N2 80,6m² đất). Vì vậy, có đủ cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả tiếp cho nguyên đơn số tiền tương ứng với phần diện tích đất thực tế bị đơn đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn là: $(99,4\text{m}^2 - 70,2\text{m}^2) \times 5.465.000 \text{ đồng} = 159.578.000 \text{ đồng}$.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp và của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp

của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc xác định nguồn gốc, diện tích, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp:

Theo lời trình bày của nguyên đơn ông Vũ Đình T và bà Trần Thị H thì năm 1980 vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Trọng H6, bà Lưu Thị L2 thửa đất có diện tích 180m², trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 và 02 gian bếp với giá tương đương 02 cây vàng. Tại Biên bản làm việc ngày 12/10/2020, bà Lưu Thị L2 (sinh năm 1947; địa chỉ: Xóm C Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định) trình bày năm 1980 vợ chồng bà có bán cho vợ chồng ông T, bà H nhà đất mà ông T, bà H với ông T1, bà C1 đang có tranh chấp với giá khoảng 03 cây vàng; ngoài ra, sau khi bán xong nhà đất thì khoảng 3-4 tháng sau vợ chồng bà còn bán cho ông T 01 chiếc tủ ba buồng giá cả bà không nhớ nhưng không đến 01 cây vàng (bút lục: 218). Mặc dù có sự không thống nhất giữa lời trình bày của ông T, bà H và bà L2 về trị giá diện tích đất khi mua bán (bà L2 xác định do thời gian đã lâu bà không nhớ cụ thể) nhưng trong quá trình tố tụng, phía bị đơn không có ý kiến phản đối nên căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì có cơ sở xác định năm 1980 ông T bà H đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà L2 quyền sử dụng 180m² đất với giá 02 cây vàng (9m² đất có giá trị tương đương 01 chỉ vàng).

Về sự biến động của thửa đất, quá trình tố tụng các đương sự đều thống nhất xác định: Năm 1988, vợ chồng ông T1 bà C1 đã nhận chuyển nhượng của ông M2 quyền sử dụng 32m² (02m x 16m) đất để mở rộng thửa đất; năm 1992, nguyên đơn xây dựng ngôi nhà trên diện tích 80,6m² phía Đông thửa đất và đến năm 2004 đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị N2. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2020 thể hiện trong phần diện tích 80,6m² đất có nhà của ông T bà H xây dựng năm 1992 chuyển nhượng cho gia đình chị N2 có 12,44m² đất do vợ chồng ông T1 bà C1 mua của ông M2 năm 1988. Như vậy, do phần diện tích 12,44m² đất này đã được hợp nhất với diện tích đất tranh chấp nên cần xác định ông T bà H đã định đoạt 80,6m² đất để đối trừ với diện tích 180m² đất ông T đã giao dịch chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 bà C1. Từ đó cần xác định quyền sử dụng diện tích đất thực tế bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn hiện nay có tranh chấp là: 180m² - 80,6m² = 99,4m². Về giá trị, căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 18/8/2020 các bên đã thống nhất thì quyền sử dụng 1m² đất hiện nay có giá trị là 5.465.000 đồng.

[2] Xét quá trình quản lý, sử dụng và việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp thì thấy:

Phía nguyên đơn cho rằng việc vợ chồng bị đơn quản lý, sử dụng nhà đất từ năm 1982 đến nay là do nguyên đơn cho mượn ở và trông coi hộ; việc ông T1 trả cho ông T 07 chỉ vàng là do ông T1 đã bán chiếc tủ của ông T1 rồi trả lại cho ông T1 chứ không phải do ông T1 chuyển nhượng nhà đất. Phía bị đơn cho rằng trong thời gian vợ chồng

bị đơn ở nhờ nhà đất của nguyên đơn để xây dựng nhà trong xóm thì ông T đã nhiều lần nói với ông T1 bán nhà mới xây của vợ chồng ông T1 thì ông T sẽ bán nhà đất cho vợ chồng ông T1 và đến năm 1984 thì ông T cùng ông T1 đã bán nhà đất của vợ chồng ông T1 cho ông K7 với giá 4,8 chỉ vàng (số vàng này ông T nhận trực tiếp từ ông K7), sau đó vợ chồng bị đơn đã trả cho ông T tổng số 1,8 cây vàng; quá trình sử dụng đất, ông T1 bà C1 đã được cấp GCNQSD đất vào năm 2008 và ông bà đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất từ đó đến nay.

Trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời trình bày của các đương sự, của những người làm chứng và đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về thực tế sử dụng đất, các đương sự đều thừa nhận: Sau khi vợ chồng ông T bà H nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà L2 thì năm 1982 vợ chồng ông T bà H có cho vợ chồng ông T1 bà C1 ở nhờ trong thời gian ông T1 bà C1 xây nhà ở trong xóm; năm 1987 vợ chồng ông T1 đã phá dỡ 03 gian nhà và 02 gian bếp cũ của vợ chồng ông T bà H để xây dựng nhà mới, vợ chồng ông T bà H biết nhưng không có ý kiến gì; năm 1988 vợ chồng ông T1 bà C1 mua thêm 32m² đất của hộ nhà ông M2 để mở rộng thửa đất; năm 1992, vợ chồng ông T bà H trở về xây dựng nhà mái bằng trên một phần phía Đông thửa đất có diện tích 80,6m², phần diện tích đất và ngôi nhà này ông T bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh C2 chị N2 vào năm 2004.

[2.2] Về việc kê khai đăng ký và cấp GCNQSD đất của vợ chồng ông T1: Nguyên đơn thì cho rằng không biết việc bị đơn làm thủ tục và được cấp GCNQSD đất. Bị đơn thì trình bày năm 2006 xã có chủ trương làm sổ đỏ, do ông T1 đang chấp hành án trong tù, bà C1 đi làm ăn trong miền N nên sau khi được ông K5 trưởng xóm gọi điện thoại cho bà bảo về làm thủ tục cấp sổ đỏ, bà C1 không về được nên đã ủy quyền cho ông K6 (là em rể bà lúc đó đang trông coi nhà hộ) đứng ra ký và làm thủ tục thay cho vợ chồng bà; ông T khi đó đang ở nhà đã chỉ mô mốc ranh giới thửa đất mà vợ chồng ông T đã bán cho gia đình bà và bán cho vợ chồng anh C2 chị N2 (sự việc này đã được ông K5 và chị N2 xác nhận). Ngoài ra, trong hồ sơ cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông T1 có Biên bản nhượng đất ngày 25/7/1989 của ông Vũ Đình T cho ông Vũ Đình T1, được UBND xã N xác nhận ngày 25/4/2008, ông T khi còn sống không thừa nhận ký vào biên bản này nhưng ông không yêu cầu giám định chữ ký.

[2.3] Về việc thanh toán giá trị chuyển nhượng nhà đất: Ông T1 bà C1 trình bày năm 1984 đã trả cho ông T 03 lần vàng: lần thứ nhất là sau khi ông T1 bán nhà cho ông K7 thì ông T đã trực tiếp nhận 4,8 chỉ vàng từ ông K7; lần thứ hai vợ chồng ông T1 bán thóc trả cho ông T 03 chỉ vàng; lần thứ ba ông T1 mang lên Hà Giang trả cho ông T 03 chỉ vàng (ông T1 xác định lúc nhận 03 chỉ vàng này ông T không nói đã đủ số tiền nhà đất hay chưa nhưng lúc đó ông T1 nghĩ là đã trả xong - bút lục: 177a). Tuy nhiên ông T chỉ xác định nhận của ông T1 02 lần vàng, lần đầu nhận 04 chỉ vàng 10, lần thứ hai nhận 03 chỉ vàng cốm và ông T cho rằng 07 chỉ vàng trên là do ông T1 bán chiếc tủ ba buồng của ông rồi trả cho ông chứ không phải ông chuyển nhượng nhà đất

cho vợ chồng ông T1. Hội đồng xét xử xét thấy: 03 chỉ vàng vợ chồng ông T1 khai đã bán thóc trả cho ông T thì không được ông T thừa nhận và ông T1 bà C1 cũng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh; đối với 4,8 chỉ vàng ông T1 bán nhà đất, ông K7 xác nhận là ông T trực tiếp nhận số vàng này và ông T thừa nhận đã nhận 03 chỉ vàng của ông T1 tại Hà Giang vào năm 1985. Về việc ông T khai ông nhận 07 chỉ vàng là do ông T1 bán chiếc tủ trả cho ông thì ông T1 phủ nhận và xác định đã được ông T cho ông số tiền bán tủ; mặt khác, cả nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng có lời khai không thống nhất về số tiền và thời gian mua bán chiếc tủ (ông H5 khai mua chiếc tủ của ông bà Thuận C4 khoảng năm 1987-1988 với giá khoảng 2-3 chỉ vàng) nên lời khai trên của ông T là không có căn cứ. Như vậy, chỉ có cơ sở xác định ông T đã nhận của vợ chồng ông T1 bà C4 7,8 chỉ vàng vào năm 1984-1985.

[2.4] Với những tài liệu, chứng cứ và những nội dung phân tích ở trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định:

Sau khi vợ chồng ông T1 bà C4 được vợ chồng ông T bà H cho mượn nhà đất để ở trong thời gian vợ chồng ông T1 bà C4 xây dựng nhà thì đến năm 1984 hai bên đã có giao dịch chuyển nhượng nhà đất (hiện có tranh chấp). Việc giao dịch chuyển nhượng này chỉ có ông T và ông T1 trao đổi, thống nhất với nhau, không lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thông qua những tình tiết nêu ở trên đã thể hiện hai bên chưa có sự thỏa thuận cụ thể về diện tích đất chuyển nhượng, giá cả, phương thức thanh toán, thời điểm bên nhận chuyển nhượng được thực hiện đầy đủ quyền của người sử dụng đất. Từ giao dịch này, năm 1984 ông T1 đã bán ngôi nhà mới xây dựng của mình để trả tiền cho ông T; bà C4 không tham gia các giao dịch trên nhưng khi biết vẫn không phản đối; năm 1987 ông T1 bà C4 tháo dỡ nhà cũ để xây dựng nhà mới và năm 1988 ông T1 bà C4 mua thêm đất, ông T bà H biết nhưng không phản đối là những căn cứ thể hiện ý chí của nguyên đơn mong muốn chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn và bị đơn cũng thể hiện ý chí nhận chuyển nhượng nhà đất của nguyên đơn. Ngoài ra, vợ chồng ông T1 bà C4 đã được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất tranh chấp vào năm 2008 và sau khi xảy ra tranh chấp, nguyên đơn còn xác định nếu bị đơn tiếp tục sử dụng đất thì nguyên đơn không có ý kiến nhưng do bị đơn lại chuyển nhượng cho người khác thì nguyên đơn không đồng ý.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông T bà H đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T1 bà C4 là có căn cứ. Tuy nhiên, theo những nội dung phân tích ở trên thì việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên là không rõ ràng có một phần xuất phát từ mối quan hệ tình cảm anh em ruột thịt giữa ông T và ông T1 tạo điều kiện giúp đỡ lẫn nhau; một phần là do năm 1980 nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà và 180m² đất với giá 02 cây vàng nhưng mới có căn cứ bị đơn trả cho nguyên đơn 7,8 chỉ vàng (chưa được ½ giá trị thửa đất) nên phía nguyên đơn vẫn thể hiện quyền của mình đối với thửa đất bằng sự việc năm 1992 nguyên đơn xây dựng ngôi nhà trên diện tích 80,6m² đất và đến năm 2004 chuyển nhượng cho vợ chồng chị N2. Theo đó, sau khi nguyên đơn chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng chị N2 thì quyền sử dụng

diện tích đất còn lại trên thực tế bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn hiện nay có tranh chấp là 99,4m². Do năm 1984-1985 ông T đã nhận của vợ chồng ông T1 7,8 chỉ vàng và không có căn cứ biến động về giá cả giữa năm 1980 với năm 1984-1985 cũng như theo lẽ công bằng thì cần xác định vợ chồng ông T1 bà C4 mới trả được cho ông T giá trị tương đương 70,2m² đất (vượt quá 2/3 giá trị quyền sử dụng 99,4m² đất còn lại sau khi vợ chồng ông T bà H đã định đoạt 80,6m² đất). Như vậy, nay xảy ra tranh chấp thì cần phải căn cứ vào quy định tại các Điều 116, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 99,4m² đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời, để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án thì cần phải giải quyết toàn bộ những nội dung mà kể từ thời điểm giao dịch cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp các bên chưa thỏa thuận là cần buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị phần diện tích đất còn lại là: 99,4m² (sau khi vợ chồng ông T bà H đã định đoạt 80,6m² đất) - 70,2m² (tương đương 7,8 chỉ vàng ông T đã nhận của vợ chồng ông T1) = 29,2m² đất. Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 18/8/2020 các bên đã thống nhất 1m² đất có giá trị 5.465.000 đồng thì số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 159.578.000 đồng. Sau khi bị đơn hoàn thành nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì bị đơn được quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn; theo đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy GCNQSD đất đã cấp cho bị đơn năm 2008 không được chấp nhận.

[3] Đối với những yêu cầu, ý kiến của người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy:

[3.1] Về yêu cầu hoãn phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký của ông T trong Biên bản nhượng đất ngày 25/7/1989: Hồ sơ vụ án thể hiện trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông T khi còn sống đã xác định ông không ký vào Biên bản này và ông không yêu cầu giám định. Ngoài tài liệu này thì theo những nội dung phân tích ở trên, Hội đồng xét xử đã xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ khác, đã có đủ cơ sở để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật; bà H và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cũng không đưa ra được lý do của việc yêu cầu giám định nên không được chấp nhận.

[3.2] Đối với những ý kiến khác: Theo những nội dung phân tích ở trên thì có một số ý kiến của người đại diện hợp pháp, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự là có cơ sở, đã được Hội đồng xét xử ghi nhận; còn lại một số ý kiến và đề nghị của phía nguyên đơn là được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện cũng như đề nghị của phía bị đơn là giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Tổng hợp những nội dung phân tích ở trên và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Khi giải quyết vụ án, do Tòa án cấp sơ thẩm nhận định năm 1984 vợ chồng ông T bà H đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T1 bà C4 với

giá 1,8 cây vàng (18 chỉ) là thiếu chính xác và có sự nhầm lẫn. Theo đó, việc áp dụng pháp luật và quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình T, bà Trần Thị H là chưa phù hợp với sự thật khách quan của vụ án, chưa bảo đảm quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã có đủ cơ sở chứng minh, làm rõ những nội dung như đã phân tích ở trên nên có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm cho đúng pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; về án phí dân sự sơ thẩm, do nguyên đơn và bị đơn đều là người cao tuổi (nay ông T và ông T1 đã chết) nên được Hội đồng xét xử miễn nộp toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 121, 129, 274, 275, 280, 288, 357, 410, 433, 440, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 105, 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 34, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đình T và bà Trần Thị H về việc: Buộc ông Vũ Đình T1 và bà Vũ Thị C1 trả lại thửa đất số 368, tờ bản đồ số 19, diện tích 134,2 m² tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Nam Định và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 17/12/2008 cho hộ ông Vũ Đình T1 và bà Vũ Thị C1 đối với thửa đất này.

2. Buộc bà Vũ Thị C1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Đình T1 (gồm: anh Vũ Đình P, anh Vũ Đình Đ, anh Vũ Đình Đ1, anh Vũ Văn M, anh Vũ Văn P1 - do bà Vũ Thị C1 là đại diện) phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Đình T (gồm: chị Vũ Thị H1, chị Vũ Thanh H2, anh Vũ Đình G, anh Vũ Văn N - do bà Trần Thị H là đại diện) giá trị quyền sử dụng 29,2m² đất thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 19, diện tích 134,2m² tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Nam Định (đã được cấp GCNQSD đất

mang tên hộ ông Vũ Đình T1 và bà Vũ Thị C1 ngày 17 tháng 12 năm 2008) là 159.578.000 (một trăm năm mươi chín triệu năm trăm bảy mươi tám nghìn) đồng.

Sau khi bị đơn hoàn thành nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì bị đơn được quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn được miễn toàn bộ. Trả lại cho bà Trần Thị H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000775 ngày 30 tháng 3 năm 2020.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H không phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29 tháng 3 năm 2024).

Trường hợp bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Cục THADS tỉnh Nam Định;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Xuân Điền