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

Bản án số: 23/2022/DS-PT
Ngày 11-8-2022
V/v tranh chấp tháo dỡ công trình xây dựng trái phép của nguyên đơn; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của bị đơn

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Duy Luân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

Bà Nguyễn Thị Kim Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tiến Thành- Thư ký Tòa án

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa*:** Ông Đỗ Hải Bằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 8 năm 2022 tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022 về việc: *"Tranh chấp tháo dỡ công trình xây dựng trái phép của nguyên đơn; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của bị đơn"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Đặng Thị P A, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số nhà 03, ngõ 271, đường L, tổ 2, phường B, thành phố T, tỉnh Thái Bình (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Chị Đặng Thị L, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số nhà , ngõ , đường T, tổ 0, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình.(có mặt)

- Ông Bùi Xuân X, sinh năm 1971; nơi cư trú: Thôn Á, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình (có mặt)

*2. Bị đơn:*Anh Phạm Tấn T, sinh năm 1964 và chị Đặng Thị Thanh T2, sinh năm 1975; đều cư trú tại: Số nhà , ngõ , đường T, tổ 1, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình (có mặt)

3. Người làm chứng:

- Anh Phạm Hồng T, sinh năm 1960 (có mặt)

- Chị Đặng Thị L, sinh năm 1967 (có mặt)

Đều cư trú tại: Số nhà , ngõ , đường T, tổ 0, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Chị Đặng Thị B, sinh năm 1973; nơi cư trú: Số nhà , ngõ , đường B tổ , phường B, thành phố T, tỉnh Thái Bình (có mặt)

- Anh Phạm Xuân L, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số nhà , ngõ , đường T, tổ , phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình (vắng mặt)

- Ông Đào Văn Q, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số nhà , ngõ , đường T tổ , phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình (vắng mặt)

- Ông Đào Xuân B, sinh năm 1969; nơi cư trú: Số nhà , ngõ , đường T, tổ , phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình (vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn – chị Đặng Thị P A

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa , nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

***Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Năm 2005 qua sự giới thiệu của chị gái Đặng Thị L, chị Đặng Thị P A có nhận chuyển nhượng của anh Phạm Tấn T và chị Đặng Thị Thanh T2 diện tích 54,8m^2 đất ở, chiều dài là 13,7m, chiều rộng là 4m tại thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 08, tại ngõ 91, đường Trần Thủ Độ, tổ 10, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình với số tiền 172.800.000 đồng. Chị nhờ chị L giao tiền cho anh T làm 03 lần: Lần 01 giao 2.000.000đồng vào ngày 31/8/2005, lần 02 giao 57.300.000 đồng vào ngày 07/9/2005, lần 03 giao 113.500.000 đồng vào ngày 09/10/2005. Thửa đất có tứ cận: Phía Tây giáp đất ông Minh, phía Đông giáp ngõ công, phía Nam giáp đất của anh T và phía Bắc giáp đất vườn của ông Phồn. Trên đất có 01 bức tường xây dài khoảng 13m, cao khoảng 1,5m và một cây xoài. Chị không trực tiếp giao dịch chuyển nhượng mà nhờ chị L giao dịch. Khi chị L đưa Hợp đồng chuyển nhượng cho chị ký thì trong hợp đồng đã có chữ ký của anh T, chị Thuỷ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình chị có đóng cọc sắt tại 04 góc của thửa đất. Thửa đất đã được UBND thành phố Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB979567, số vào sổ H00448/TP-TP ngày 10/10/2005 mang tên chị. Cùng năm 2005, anh T có ý định mượn lại một phần đất (phần do trước đây anh T làm sân và nay là phần vợ chồng anh T xây dựng trái phép) để tiếp tục làm sân nếu chị chưa có nhu cầu sử dụng. Vì chị chưa có nhu cầu sử dụng ngay và anh T là em chồng chị L nên chị đồng ý cho anh T mượn đất sử dụng. Từ năm 2005 đến nay,

chị thực hiện đầy đủ, đúng quy định các nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước.

Khoảng năm 2015, chị phát hiện anh T, chị T2 tự ý lắp đường ống nước qua thửa đất của chị, do được can thiệp kịp thời nên anh T, chị Thuỷ dừng lại. Tuy nhiên, sau đó anh T, chị Thuỷ tự ý phá một đoạn tường bao làm cổng kéo, nâng cao và lợp mái tôn trên phần đất mà anh T mượn làm sân, gắn thêm khung sắt trên tường dậu cũ, lát gạch trên mặt sân, dựng cột sắt, làm cổng trên một phần thửa đất của chị (hiện trạng như nội dung của Biên bản xem xét, thậm định tại chỗ lập ngày 23/01/2019, nội dung của Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 20/8/2021).

Chị P A yêu cầu Tòa án buộc anh T, chị T2 tháo dỡ toàn bộ các công trình do anh T, chị T2 đã xây dựng trái phép trên phần đất mượn trước đó của chị Anh.

*** Bị đơn trình bày:**

- Anh Phạm Tấn T trình bày: Anh thừa nhận năm 2005 anh có bán diện tích 54,8m^2 đất trong diện tích 176m^2 đất thổ tại thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 08 cho vợ chồng anh Trường (là anh trai anh) và chị Đặng Thị L là chị dâu. Thửa đất có chiều dài 13,7m, chiều rộng 4m, có tứ cận: Phía Tây giáp đất ông Minh, phía Đông giáp ngõ công, phía Nam giáp đất của anh T và phía Bắc giáp đất vườn của ông Phồn. Chị L giao tiền cho anh làm 3 đợt tại nhà anh. Anh đã nhận đủ số tiền 172.800.000 đồng và có viết giấy biên nhận tiền, có ký vào đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản kiểm tra sơ đồ thửa đất ngày 06/9/2005, tuy nhiên nội dung đơn là gì anh không biết vì anh không trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng, anh đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh cho anh trai anh là anh Phạm Xuân Lương để anh Lương liên hệ với chính quyền địa phương đo đạc, cắm mốc giới và làm thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng. Anh Lương mời tổ trưởng tổ dân phố, cán bộ địa chính phường vào nhà anh để anh ký tên vào các giấy tờ hoàn thiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng thửa đất cho anh Trường và chị L, chị T2 không biết và không ký bất kỳ giấy tờ gì. Chữ ký tên Đặng Thị Thanh T2 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/7/2005 là do anh tự ký. Sau khi bán đất cho anh Trường, đến năm 2007 anh đi lao động ở nước ngoài, năm 2011 anh về phép lần đầu, đến năm 2015 anh về phép lần 2, đến tháng 5/2018 anh về hẳn và ở nhà từ đó đến nay. Trước khi bán đất cho anh Trường, vợ chồng anh có làm một phần mái tôn trên thửa đất, các lần về phép anh không cải tạo, sửa chữa gì trên đất, chị Thuỷ ở nhà làm lại sân, nâng cấp mái tôn, dựng cột sắt, làm cổng trên một phần đất đã chuyển nhượng cho anh Trường. Sau này chị P A khởi kiện vợ chồng anh ra Toà án anh mới biết người mua đất là

chị P A. Việc chị P A yêu cầu vợ chồng anh tháo dỡ các công trình trên đất để trả đất cho chị P A, anh không chấp nhận vì đất thuộc quyền sử dụng của hai vợ chồng anh, anh bán trộm đất chị Thuỷ không biết. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của chị Đặng Thị Thanh T2 anh không liên quan, không có ý kiến gì.

- Chị Đặng Thị Thanh T2 (có yêu cầu phản tố) trình bày: Năm 1991 anh Phạm Tấn T được bố, mẹ đẻ cho đất tiếp giáp đường đi. Năm 1994 chị kết hôn với anh T. Năm 1995, vợ chồng chị xây nhà 01 tầng, xây tường bao, lát sân vữa, làm cổng và làm lán nhựa của 2 sân. Năm 2000, vợ chồng chị được UBND thị xã Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích 176m^2 đất tại thửa số 1151, tờ bản đồ số 08, xã T, thị xã Thái Bình (nay là phường T, thành phố Thái Bình). Năm 2007 anh T đi lao động tại nước ngoài. Năm 2012 do mưa bão, mái nhựa hư hỏng nên chị phải làm lại mái tôn trên nền cũ. Năm 2016 chị gắn thêm khung sắt trên tường dậu cũ, lát gạch toàn bộ sân và lợp mái tôn kéo dài hết bức tường do vợ chồng chị xây từ năm 1995. Trong quá trình làm không ai có ý kiến gì, chính quyền cũng không có văn bản đình chỉ việc xây dựng của gia đình chị. Đến năm 2016, chị Đặng Thị P A khởi kiện buộc vợ chồng chị tháo dỡ công trình xây dựng trên đất do chị xây dựng năm 2012 và 2016, Lúc này chị mới biết anh T đã bán 54,8m^2 tại thửa đất số 1151 cho chị P A nên chị gọi điện cho anh T về nước để giải quyết sự việc. Chị khẳng định chị không cùng anh T chuyển nhượng đất cho bất kỳ ai, chị không biết chị P A là ai, sau này anh T mới nói cho chị biết anh T đã bán trộm đất cho chị P A. Chị khẳng định việc bán đất giữa anh T và chị Anh là trái pháp luật vì chị không ký hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không ký các giấy tờ thủ tục chuyển nhượng đất cho chị P A hoặc cho bất kỳ ai, do đó chị không không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P A. Ngày 16/02/2020, chị T2 có đơn yêu cầu phản tố với nội dung:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 54,8m^2 đất giữa anh Phạm Tấn T và chị Đặng Thị P A lập ngày 28/7/2005 là vô hiệu;

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB976597, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00448/TP-TP do UBND thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, cấp ngày 10/10/2005 cho chị Đặng Thị P A.

Ngày 24/12/2021, chị Thuỷ bổ sung yêu cầu phản tố, yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và chị P A năm 2005 vô hiệu và nộp đơn đề ngày 22/12/2021 có nội dung đề nghị Toà án khôi phục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L751374 do UBND thị xã Thái Bình cấp

ngày 31/3/2000 mang tên hộ ông Phạm Tấn T cho vợ chồng chị.

*** Những người làm chứng trình bày:**

- Anh Phạm Hồng Trường trình bày: Khoảng năm 1991 bố, mẹ anh là ông Phạm Trung Phồn và bà Đào Thị Vận có tặng cho anh Phạm Tấn T thửa đất tại ngõ 91, đường Trần Thủ Độ, thành phố Thái Bình. Năm 1994 anh T xây 01 nhà 01 tầng, xây tường dậu phía trước ngôi nhà, sau đó anh T kết hôn với chị T2. Năm 2005, anh T chuyển nhượng cho chị P A diện tích 54,8m^2 đất thổ tính từ bức tường phía trước cửa nhà anh T ra phía phần đất trống là 1,7m, từ bức tường vào sân nhà anh T là 2,3m, tổng cộng chiều rộng của thửa đất là 4m, chiều dài là 13,7m. Việc chuyển nhượng đất giữa anh T và chị P A thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Năm 2005 chị P A đãđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Trường khẳng định vợ chồng anh không mua đất của anh T, chị T2. Đến năm 2015, anh T và chị T2 có dựng cột sắt trên bức tường nằm trên diện tích 54,8m^2 đất của chị P A và lợp mái tôn có một phần lấn sang đất của chị P A.

Đã nhiều lần gia đình anh yêu cầu anh T và chị T2 tháo dỡ cột sắt, mái tôn lấn sang đất của chị P A nhưng anh T và chị T2 không thực hiện. Tiếp theo đến năm 2016 anh T và chị T2 còn phá một phần bức tường trên đất của chị P A để làm cổng, đổ bê tông làm lối đi vào nhà.

Việc chị P A khởi kiện yêu cầu anh T và chị T2 tháo dỡ công trình xây dựng lấn sang phần đất của chị P A là đúng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Chị Đặng Thị L trình bày: Chị L là chị gái của chị Đặng Thị P A và là chị dâu của anh Phạm Tấn T. Chị được biết anh T có 54,8m^2 đất ở muốn bán nên giới thiệu cho chị P A mua. Anh T là người liên hệ với người kinh doanh bất động sản ở địa phương để làm giá. Sau đó, anh T báo lại giá cho chị, chị thông báo lại cho chị P A. Do công tác xa ở tỉnh ngoài không về được nên chị P A có nhờ chị chuyển tiền mua đất cho anh T gồm 03 lần như sau: Ngày 31/8/2005, chị chuyển cho anh T số tiền 2.000.000 đồng, ngày 07/9/2005, chị chuyển cho anh T số tiền 57.300.000 đồng, ngày 19/10/2005, chị chuyển cho anh T số tiền 113.500.000 đồng. Tổng số tiền 172.800.000 đồng, anh T đã ký nhận đầy đủ. Sau đó chị P A và anh T làm thủ tục chuyển nhượng 54,8m^2 đất trên tại cơ quan có thẩm quyền và P A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/10/2005.

Việc mua bán giữa chị P A và anh T là có thật, gia đình hai bên đều biết, các hộ giáp ranh và hàng xóm đều chứng kiến; được chính quyền địa phương và cơ quan chức năng xác nhận. Khi đó chị T2 có mặt ở nhà. Gia đình chị đã có nhà, đất nên chị không mua đất của vợ chồng anh T. Năm 2005 khi chị P A mua đất, chị đã

cắm cọc sắt xác định mốc giới; anh Lương đánh dấu để chị đóng cọc. Năm 2017 chị T2 đổ sân đã phá cọc sắt. Ngày 31/12/2017 ông Phồn, chị P A, chị Bưởi đã đóng cọc bê tông nhưng sau đó chị T2 đã phá cọc bê tông phần nổi và đổ sân nên cọc này chỉ còn phần chìm.

- Anh Phạm Xuân Lương trình bày: Anh khẳng định chị L có giao dịch mua đất của anh T giúp em gái là chị Đặng Thị P A. Do lúc đó anh T làm công nhân xí nghiệp gạch xã Tiên Phong không có thời gian nên anh đã giúp anh T như đến UBND xã T lấy hồ sơ chuyển nhượng mang về đưa anh T để vợ chồng anh T viết, còn vợ chồng anh T có bàn bạc với nhau về việc chuyển nhượng đất hay không và bàn bạc như thế nào thì anh không biết, chữ ký trong hợp đồng có phải do chị T2 tự ký hay không thì anh không biết. Thời điểm chuyển nhượng đất cho chị P A, vợ chồng anh T không có mâu thuẫn gì.

- Chị Đặng Thị Bưởi trình bày:Chị Đặng Thị P A là em gái chị có nhận chuyển nhượng diện tích 54,8m^2 đất của gia đình anh Phạm Tấn T. Chị P A có nhờ chị Đặng Thị L giao tiền cho anh T. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng, chị P A là người trực tiếp ký tên trong các văn bản và đã được cấp sổ đỏ. Từ khi được cấp sổ đỏ P A là người trực tiếp đóng góp thuế nhà đất cho Nhà nước thông qua UBND phường T, thành phố Thái Bình. Khi thực hiện việc chuyển nhượng tùy theo tính chất từng loại thủ tục, đều có vợ chồng anh T, các cơ quan chức năng địa phương và các bên liên quan tham gia. Anh Trường và chị L không nhận chuyển nhượng lô đất trên.

- Tại Biên bản ghi lời khai ngày 26/8/2021, ông Phạm Trung Phồn trình bày: Nguồn gốc thửa đất của anh T, chị T2 là của vợ chồng ông cho các con Cách đây khoảng 15-16 năm vợ chồng anh T có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho chị Đặng Thị P A là em gái của con dâu (chị L) ông. Việc chuyển nhượng này là công khai. Phần diện tích đất chuyển nhượng cho chị P A có phía Tây giáp với đất vườn tạp vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, phía Đông giáp thửa đất anh T sử dụng. Khi các bên chuyển nhượng, ông còn nói với anh T nhà anh quay hướng Tây, nếu chị P A mua mảnh đất này thì nhìn chướng nhưng anh T có nói sau này xây nhà quay mặt ra ngõ. Bức tường bao nhà anh T đã có sẵn do anh T xây từ khi làm nhà, đến khi mưa bão đổ anh T, chị T2 mới tu sửa lại trên vị trí tường bao cũ. Vì đất anh T bán cho chị P A giáp đất vườn nhà ông nên khi mua bán, ông phải ký giáp ranh, xác định mốc giới. Thời điểm đó cắm mốc giới như thế nào do thời gian đã lâu ông không nhớ, khoảng năm 2017, chị P A có đến đóng cọc bê tông xác định mốc giới giữa đất vườn tạp của ông và phần đất chị P A nhận chuyển nhượng của anh T, chị T2. Ông có mặt chứng kiến việc cắm mốc giới. Sau đó anh

T, chị T2 đã cắt phần cọc bê tông phía cổng nhà anh T, chị T2 còn cọc bê tông phía cuối thửa đất hiện vẫn còn. Đối với vụ án tranh chấp giữa chị P A và vợ chồng anh T chị T2,ông khẳng định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Phòng T Nguyên và Môi trường thành phố Thái Bình cung cấp: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình anh Phạm Tấn T hiện nay được lưu trữ tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Bình nên Phòng T nguyên và Môi trường không lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T. Căn cứ theo điểm b mục I phần 3 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính, thì giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông Phạm Tấn T là cấp cho hộ gia đình ông Phạm Tấn T, không phải cấp cho cá nhân ông Phạm Tấn T.

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Bình cung cấp: Hồ Sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Tấn T không lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Bình. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai không cung cấp được thông tin liên quan đến ai là người được sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri L751374 do UBND thị xã Thái Bình cấp ngày 31/3/2000.

- UBND phường T, thành phố Thái Bình cung cấp: Năm 1996 UBND tỉnh Thái Bình triển khai đo lập bản đồ hiện trạng, sử dụng đất theo Quyết định 241 trên phạm vi toàn tỉnh. Trên cơ sở bản đồ 241 UBND tỉnh đã triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt trên toàn tỉnh cho các hộ dân, trong đó có hộ ông Phạm Tấn T. Do cấp đồng loạt nên UBND xã T chỉ lập danh sách các hộ được cấp chuyển lên UBND thị xã xét duyệt mà không lập hồ sơ. Do đó, không có hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T. UBND xã xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L751374 do UBND xã Thái Bình cấp ngày 31/3/2000, phần 176m^2 đất thổ cư thửa đất số 1151 là cấp cho vợ chồng ông Phạm Tấn T và Đặng Thị Thanh T2; diện tích 312m^2 đất nông nghiệp, thửa đất số 322 cấp cho ông Phạm Tấn T; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Tấn T căn cứ Thông tư số 346/1998/TT TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Kết luận giám định số 63 ngày 18/10/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Thái Bình kết luận:

1. Chữ ký "ĐT2" chữ viết "Đặng Thị Thanh T2" dưới mục "Bên chuyển nhượng QSDĐ" tại trang 2 của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 28/7/2005 trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của chị

Đặng Thị Thanh T2 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 không phải do cùng một người ký, viết ra".

2. Chữ ký "ĐT2" và chữ viết "Đặng Thị Thanh T2" dưới mục "Bên chuyển nhượng QSDĐ" tại trang 2 của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 28/7/2005 trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của anh Phạm Tấn T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M5 đến M13 do cùng một người ký, viết ra.

- Ngày 20/8/2021, Hội đồng định giá T sản xác định giá trị T sản như sau: 54,8m^2 x 15 triệu/m^2 = 822.000.000 đồng.

Đơn giá T sản xây dựng:

Tường dậu xây gạch xỉ, đơn giá 1.100.000đ/m^3 (xây dựng mới). Đối với công trình, xây dựng năm 1994, tỷ lệ % giá trị còn lại là 25%.Hàng rào song sắt đơn giá 200.000 đồng/m^2, mái tôn kèo thép đơn giá 300.000 đồng/m^2 (xây dựng mới). Đối với mái, hàng rào xây năm 2013, tỷ lệ % là 65%.

Bản án số 04/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các Điều 131; 142; 146; 233; 237 Bộ luật Dân sự năm 1995. Các Điều 117; 127; 131; 213; 218; 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/7/2014 của Chính Phủ. Nghị quyết số 326/UBTVQH14. Thông báo số 64/TANDTC-PC ngày 13/9/2019.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị P A, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số nhà 03, ngõ 271, đường Lê Quý Đôn, tổ 22, phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, về việc yêu cầu anh Phạm Tấn T, sinh năm 1964 và chị Đặng Thị Thanh T2, sinh năm 1975; đều cư trú: Số nhà 02, ngõ 91, đường Trần Thủ Độ, tổ 10, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên 54,8m^2đất, tại thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: ngõ 91, đường Trần Thủ Độ, tổ 10, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Đặng Thị Thanh T2, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số nhà 02, ngõ 91, đường Trần Thủ Độ, tổ 10, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, như sau: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/7/2005 giữa anh Phạm Tấn T, chị Đặng Thị Thanh T2 với chị Đặng Thị P A là vô hiệu.

3. Buộc anh Phạm Tấn T có nghĩa vụ hoàn lại cho chị Đặng Thị P A số tiền chuyển nhượng 54,8m^2 ngày 28/5/2005 là 172.800.000 đồng. Buộc Anh Phạm Tấn T phải bồi thường thiệt hại cho chị Đặng Thị P A số tiền 486.900.000 đồng. Tổng

số tiền anh T có nghĩa vụ thanh toán cho chị P A là 659.700.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì 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 năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán

4. Buộc chị Đặng Thị P A phải trả lại 54,8m^2 đất tại thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: ngõ 91, đường Trần Thủ Độ, tổ 10, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình cho anh Phạm Tấn T và chị Đặng Thị Thanh Thuỷ.

5. Về án phí và chi phí tố tụng: Anh Phạm Tấn T phải nộp 30.388.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị Đặng Thị P A phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được Toà án chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu phản tố của chị Thuỷ được Toà án chấp nhận. Buộc chị Đặng Thị P A có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Đặng Thị Thanh T2 số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá T sản và chi phí trưng cầu giám định là 9.535.000 đồng. Toà án trả lại chị Thuỷ 465.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/02/2022, nguyên đơn – chị Đặng Thị P A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Thứ nhất, đề nghị Tòa án buộc bị đơn là anh T, chị T2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất mà chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 976597 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00448/TP-TP do UBND thành phố Thái Bình cấp ngày 10/10/2005 với những lý do sau:

Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, ngày 10/10/2005, chịđược UBND thành phố Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 20 Điều 4 Luật Đất đai 2003, việc chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên giống như một bằng chứng, một chứng thư pháp lý, một sự ghi nhận từ phía các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, T sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu T sản khác gắn liền với đất. Kể từ thời điểm chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất nêu trên, có đầy đủ các quyền và lợi

ích hợp pháp được Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan ghi nhận, các quyền và lợi ích hợp pháp này của chị sẽ được Nhà nước bảo hộ khi bị xâm phạm theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, theo khoản 2 Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015 thì năm 2015 ông T, bà T2 thực hiện việc lắp ống nước và có mở rộng, nâng cao và lợp mái tôn toàn bộ diện tích sân, gắn thêm khung sắt trên tường dậu cũ lát gạch trên mặt sân, dựng cột sắt, làm cổng trên một phần thửa đất của chị, đồng thời tiến hành tháo dỡ mốc giới giữa lô đất của chị và lô liền kề để xây dựng cổng ra vào, cơi nới và sửa chữa thêm một số T sản khác trên phần đất mà chưa được sự đồng ý của chị cũng như sự cho phép của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là hành vi hoàn toàn trái với các quy định của pháp luật (khoản 10 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013).

Thứ hai, đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu phản tố của Bị đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/7/2005 với những lý do sau:

- Qua quá trình xác minh tại địa phương: Việc chuyển nhượng giữa anh T và chị là có thật và chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/10/2005 (nội dung này đã được ghi nhận tại các Bản án số 04/2012/DS-ST ngày 16/05/2019 và Bản án số 16/2020/DS-ST ngày 08/09/2020 do TAND TP Thái Bình ban hành). Đây như một sự thừa nhận và ghi nhận từ phía các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc công nhận quyền sở hữu đối với chị thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, bởi nếu như việc chuyển nhượng này không có thật và trình tự, thủ tục chuyển nhượng không đúng, không phù hợp với quy định của pháp luật thì chị sẽ không thể nào được UBND TP.Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và chị ngày 28/07/2005 (Bút lục số 515) tại Mục 4 có ghi nhận rõ: "Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất xin cam đoan thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, hiện tại không có tranh chấp, không có thế chấp, không bảo lãnh, không góp vốn. Nếu có gì man trá trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chúng tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật". Đây được xem là một sự cam kết đến từ phía vợ chồng anh T trên HĐCN QSDĐ và trong trường hợp nếu như có sự gian dối, giả tạo trong quá trình chuyển nhượng thì vợ chồng anh T sẽ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

-Tại Biên bản phiên Toà phúc thẩm ngày 14/01/2021 của TAND tỉnh Thái Bình do Thẩm phán Lưu Toàn Nghĩa là chủ toạ. Tại mục 2 Thủ tục hỏi và công bố

T liệu, chứng cứ, xem xét vật chứng tại phiên Toà tại bút lục số 437, HĐXX có hỏi chị Thuỷ rằng: "Chị biết Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho chị P A từ khi nào?". Ngay sau đó, chị Thuỷ có trả lời rằng "Biết từ năm 2013, 2014".

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/01/2022 của TAND thành phố Thái Bình do thẩm phán Nguyễn Thị Hân là chủ tọa. Chị T2 và anh T đều có thừa nhận là sổ đỏ để trong két (tủ) lưu trữ của gia đình và chị T2 là người chủ gia đình, quản lý. Như vậy với thông tin chuyển nhượng 54,8m^2 đất cho chị P A năm 2005 ghi sau Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T, chị T2 là người có trình độ văn hóa, là người chủ gia đình mà không có ý kiến gì về việc trên. Trong khi đó tại các Bản tự khai, lời khai tại phiên Toà trước đó thì chị Thuỷ lại khẳng định rằng chị không biết về việc chuyển nhượng này. Như vậy là lời khai của chị Thuỷ là hoàn toàn mâu thuẫn và thông qua lời khai nêu trên, có cơ sở để khẳng định chị Thuỷ đã biết về việc chuyển nhượng này từ trước nhưng không hề phản đối và có ý kiến gì chứ không phải đến khi chị khởi kiện lần đầu thì chị Thuỷ mới biết.

- Cũng tại Biên bản phiên Toà phúc thẩm ngày 14/01/2021 của TAND tỉnh Thái Bình tại Bút lục số 436 có ghi nhận, HĐXX hỏi và anh T cũng đã nhận là bán một mình cho chị và sau khi bán xong thì anh T có đi nước ngoài. Trước đó thì anh T đều khẳng định rằng không biết chị là ai và không bán cho chị. Như vậy, lời khai của anh T là hoàn toàn mâu thuẫn. Cùng với đó, tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/08/2021 của TAND TP Thái Bình đối với ông Phạm Trung Phồn (bố đẻ của anh T) có xác nhận là: "Sau khi các bên chuyển nhượng, ông Phồn có nói với ông T, chị P A sẽ là nhà này quay hướng Tây, nếu chị P A mua đất này thì nhìn sẽ chướng do đất ở trước của người khác và anh T có nói lại là sau này sẽ xây nhà quay ra mặt ngõ". Đồng thời, tại biên bản đối chất ngày 17/07/2020 (Bút lục số 306) giữa anh T và anh Lương, ông Phồn. Theo đó, anh T cũng đã thừa nhận và khẳng định phần đất mà anh chuyển nhượng cho chị P A là đất của gia đình chứ không phải là do lấn chiếm được của ông Phồn hay đối với anh Lương. Như vậy, hoàn toàn có căn cứ để xác định anh T biết và thực hiện việc chuyển nhượng đất cho chị.

Từ đó, căn cứ theo Điều 154 BLDS 1995, Điều 146 BLDS 2005 và điểm b Khoản 1 Điều 143 BLDS 2015 và những dẫn chứng và căn cứ pháp lý nêu trên, có thể nhận thấy rằng việc ông T đại diện cho hộ gia đình thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho chị nhưng tự ý ký giả chữ ký của chị Thuỷ được xem là một trong những trường hợp vượt quá phạm vi đại diện trong trường hợp này, bà Thuỷ biết và không có ý kiến gì trong một khoảng thời gian hợp lý. Theo quy định của pháp luật, giao dịch mua bán giữa hộ ông T và chị đã được xác lập và có hiệu lực trên thực tế.

- Ông T sử dụng tiền bán đất vào mục đích chung của gia đình với những dẫn chứng sau:

Tại thời điểm 2005, sau khi bán đất cho chị, ông T bà T2 vẫn ở chung với nhau, làm công nhân tại nhà máy gạch T. Sau khi nhận đủ số tiền 172.800.000 đồng, anh T đã xây tầng 2, lo cho chị T2 đi Đài Loan và anh T đi nước ngoài 3 lần (Anh T đi nước ngoài lần thứ nhất là năm 2007). Căn cứ vào lời khai của người làm chứng là ông Phạm Hồng Trường thể hiện tại thời điểm đó vợ chồng ông T đang cần tiền để xây dựng tầng 2 và lo cho bà T2 đi Đài Loan.

Số tiền 172.800.000 đồng tại thời điểm năm 2005 là số tiền rất lớn. Với mức lương của anh T, chị T2 tại thời điểm đó để chi trả sinh hoạt cho 4 thành viên trong gia đình và lo việc gia đình là điều không thể. Do đó số tiền chuyển nhượng đất của chị cho ông T đã được sử dụng vào mục đích sinh hoạt chung là có cơ sở.

Theo Án lệ số 04/2016/AL thì:*"Trường hợp nhà đất là T sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng, nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cũng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất."*

Như vậy trường hợp vụ án của chị có thể áp dụng Án lệ số 04/2016/AL để Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Thứ ba, chị không đồng ý với toàn bộ Bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST vì những lý do sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá khách quan toàn diện những chứng cứ, văn bản luật. Tại phiên toàn sơ thẩm Luật sư của chị có đề nghị tòa xem xét vụ án theo án lệ số 04/2016/AL nhưng tòa án cấp sơ thẩm không có giải thích hay kết luận về đề nghị trên.

- Việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra mức tiền đền bù, định giá T sản của chị thấp hơn rất nhiều so với thị trường, chị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định giá T sản.

- Do quá tin tưởng vào gia đình anh T nên chị cũng có lỗi về việc không có mặt trực tiếp để thực hiện các giao dịch, ký kết, không xác nhận lại chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của chị là 25% là quá cao, không hợp lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như trong đơn kháng cáo và ý kiến bổ sung kháng cáo nêu trên, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình trái phép và trả lại đất cho nguyên đơn.

Phía bị đơn trình bày: Giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì những lý do sau:

1, Chị T2 là người đồng chủ sử dụng đất cùng anh T, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình từ năm 2000 nhưng việc mua bán chuyển nhượng đất giữa anh T và chị P A, chị T2 không được biết, chị không ký các giấy tờ đó nhưng chị P A vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Kết luận giám định xác định đó không phải là chữ ký của chị đã chứng minh cho lời khai của chị là có cơ sở và đúng sự thật.

2, Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và chị P A đều thể hiện đầy đủ chữ ký của các thành phần tham gia nhưng cả anh T và chị P A đều thừa nhận không trực tiếp gặp nhau, không cùng nhau ký vào giấy tờ nêu trên, mọi giấy tờ đều do cán bộ đại chính và trưởng thôn thực hiện và đưa cho anh T, chị P A ký, như vậy giao dịch đó là trái quy định của pháp luật. Tại hợp đồng chuyển nhượng ghi địa điểm là tại gia đình nhà bị đơn nhưng lại có đại diện UBND phường T chứng nhận, đóng dấu, vậy ai mang dấu đi đóng? Vì sao lại đến nhà để chứng thực?

3, Các T liệu thể hiện anh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P A trong tình trạng không tỉnh táo như lời khai của anh Lương thừa nhận

4, Việc căn cứ vào lời khai của ông Phồn để giải quyết là thiếu khách quan vì ông Phồn là bố đẻ của anh T, anh Lương, anh Trường nên vì muốn giữ quan hệ giữa các con được tốt đẹp nên ông Phồn xác nhận sự việc trên để các bên ổn định, không tranh chấp với nhau nữa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm : Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm , Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng ; các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm , Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Đặng Thị P A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án cũng như

thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa , Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về thủ tục tố tụng: Ngày 10/02/2022 chị Đặng Thị P A kháng cáo đối với bản án số: 04/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình là quá thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chị P A đã có đơn trình bày về việc kháng cáo quá hạn và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình chấp nhận việc kháng cáo quá hạn theo Quyết định số 01/2022/QĐ-PT ngày 29/3/2022, chị P A đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo của chị Đặng Thị P A được thụ lý và đưa ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của chị Đặng Thị P A thấy:

[1.1] Về tố tụng:

[1.1.1] Về xác định quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện vụ án yêu cầu bị đơn tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất nói trên để trả lại đất cho nguyên đơn. Bị đơn (chị Thuỷ) cho rằng chị không biết năm 2005 anh T tự ý chuyển nhượng 54,8m^2 đất cho nguyên đơn, đến năm 2016 nguyên đơn khởi kiện vụ án chị mới biết. Chị Thuỷ có yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 28/7/2005 là vô hiệu, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình cấp ngày 10/10/2005 cho chị Đặng Thị P A và yêu cầu khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri L751374 do UBND thị xã Thái Bình cấp ngày 31/3/2000 mang tên hộ ông Phạm Tấn T. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn là Tranh chấp phá dỡ công trình xây dựng trái phép và quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu phản tố của bị đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp, đúng pháp luật.

[1.1.2] Về thẩm quyền: Bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường T, thành phố Thái Bình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn được thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; mục 2 phần II Thông báo số 64/TANDTC-PC ngày 13/9/2019 của Toà án nhân dân Tối cao về kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong xét xử và Công văn số 79/TANDTC-PC ngày 12/4/2019 v/v thông báo kết quả giải đáp trực tuyến số 64/TANDTC-PC thì Toà án nhân dân thành phố Thái Bình giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[1.1.3] Về áp dụng pháp luật: Thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển

nhượng ngày 28/5/2005 thì Bộ luật Dân sự năm 1995 có hiệu lực pháp luật; thời điểm Toà án giải quyết vụ án thì Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định luật áp dụng để giải quyết vụ án là Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai; Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông báo số 64/TANDTC-PC ngày 13/9/2019 của Toà án nhân dân Tối cao là phù hợp.

[1.2] Về nội dung:

[1.2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 54,8m^2 đất lập ngày 28/7/2005 giữa anh T, chị T2 với chị P A thì thấy:

Căn cứ vào lời khai của anh Phạm Tấn T và chị Đặng Thị Thanh Thuỷ và các Biên bản xác minh ngày 25/6/2021 tại Phòng T Nguyên và Môi trường thành phố Thái Bình; Biên bản xác minh ngày 02/7/2021 tại UBND phường T, thành phố Thái Bình và Biên bản xác minh ngày 05/7/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Bình, có đủ cơ sở xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L751374, cấp ngày 31/3/2000, mang tên "Hộ ông Phạm Tấn T" là cấp cho anh T, chị Thuỷ.

Anh T khẳng định chữ ký "ĐThuỷ", chữ viết "Đặng Thị Thanh Thuỷ" trong Hợp đồng chuyển nhượng này là do anh T ký và viết. Chị P A cũng khẳng định khi ký hợp đồng các bên không ký trước mặt nhau, không ký cùng thời gian, khi chị nhận Hợp đồng từ chị L đưa thì trong Hợp đồng đã có chữ ký tên Phạm Tấn T và Đặng Thị Thanh Thuỷ nên chị tin tưởng đó là chữ ký của anh T và chị Thuỷ. Tại bản kết luận giám định số 63 ngày 18/10/2021, Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Thái Bình đã kết luận:

1. Chữ ký "ĐT2" chữ viết "Đặng Thị Thanh T2" dưới mục "Bên chuyển nhượng QSDĐ" tại trang 2 của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 28/7/2005 trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của chị Đặng Thị Thanh T2 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 không phải do cùng một người ký, viết ra".

2. Chữ ký "ĐT2" và chữ viết "Đặng Thị Thanh T2" dưới mục "Bên chuyển nhượng QSDĐ" tại trang 2 của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 28/7/2005 trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của anh Phạm Tấn T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M5 đến M13 do cùng một người ký, viết ra.

Vì vậy, có đủ căn cứ để xác định chữ ký "Đ Thuỷ", chữ viết "Đặng Thị Thanh Thuỷ" trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2005, không phải chữ ký, chữ viết của chị Thuỷ mà là chữ ký, chữ viết do anh T viết. Việc anh T

giả mạo chữ ký, chữ viết của chị T2 để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị P A là vi phạm Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; các Điều 131, 142, 233 và 237 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Khoản 3 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: "Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện". Mặt khác, Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe doạ: "*Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe doạ, thì có quyền yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu. Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch nên đã xác lập giao dịch đó*". Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2005 giữa chị P A và anh T, chị Thuỷ vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Khoản 2 Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*". Bên cạnh đó, khoản 2 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: "*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả… 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*". Vì vậy, cần buộc chị P A trả lại đất cho anh T, chị Thuỷ; buộc anh T có nghĩa vụ trả lại tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại do có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của chị P A về việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

[1.2.2] Đối với yêu cầu của chị Đặng Thị P A về việc đề nghị áp dụng Án lệ số 04/2016/AL, Hội đồng xét xư phúc thẩm nhận thấy: Nội dung Án lệ *" Trường hợp nhà đất là T sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất"*

Đối chiếu với nội dung vụ án này, theo lời khai của chị Đặng Thị P A trong

quá trình giải quyết vụ án thì sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 2005, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị có đóng cọc sắt tại 04 góc của thửa đất, chị chưa có nhu cầu sử dụng ngay và anh T là em chồng chị L nên chị đồng ý cho anh T mượn đất sử dụng, đến khoảng năm 2015 chị phát hiện anh T, chị T2 tự ý lắp đường ống nước qua thửa đất của chị, do được can thiệp kịp thời nên anh T, chị Thuỷ dừng lại, sau đó đến năm 2016 chị khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình nhưng chị P A không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đã tiếp nhận, quản lý, sử dụng và cho mượn đất giữa các bên. Chị T2 trình bày không biết việc chuyển nhượng, không ký vào giấy tờ chuyển nhượng và trong hồ sơ cũng không có T liệu chứng cứ chứng minh chị T2 biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và chị P A, cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất mà không có ý kiến phản đối gì. Do đó, tình tiết của vụ án này không tương tự tình tiết được nêu trong Án lệ số 04/2016/AL. Căn cứ khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 03/2015/NQ-HĐTP ngày 28/10/2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ, Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng Án lệ số 04/2016/AL trong vụ án này là phù hợp.

[1.2.3] Đối với yêu cầu của chị Đặng Thị P A về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định, định giá lại T sản: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm chị P A có đề nghị định giá lại T sản, tuy nhiên chị không đưa ra được căn cứ xác định việc định giá T sản là không đúng theo quy định. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy tại giai đoạn sơ thẩm do các bên không đưa ra được giá nên nguyên đơn đã đề nghị Tòa án định giá, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành ra quyết định định giá và mời thành phần định giá theo quy định, Hội đồng định giá đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và thông báo kết quả định giá cho các đương sự và các bên đều không có ý kiến, đề nghị gì. Do đó, không có căn cứ để định giá lại T sản.

[1.2.4] Đối với yêu cầu của chị Đặng Thị P A về việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tỉ lệ lỗi 25% của chị P A dẫn đến giao dịch vô hiệu là quá cao, không hợp lý. Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong vụ án này, phần lớn lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/7/2005 vô hiệu là do anh T biết rõ đất cấp cho hộ gia đình anh (bao gồm cả chị T2) nhưng lại giả mạo chữ ký của chị T2. Tuy nhiên, khi có nhu cầu mua đất, chị P A cũng không tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật, khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không yêu cầu bên bán cùng trực tiếp ký kết Hợp đồng trước mặt nhau, không quan tâm đến việc bên bán có tự nguyện không, có bị lừa dối, ép buộc gì không, có đúng chữ ký, chữ viết của anh T chị T2 không, chị P A cũng thừa nhận vì tin tưởng lẫn nhau nên không trực tiếp thực hiện các thủ tục theo quy định. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định

chị P A có một phần lỗi tương ứng 25% làm cho hợp đồng vô hiệu, buộc anh T có nghĩa vụ thanh toán cho chị P A số tiền 659.700.000 đồng là phù hợp, có căn cứ.

Tại giai đoạn phúc thẩm, chị Đặng Thị P A cũng không cung cấp được thêm T liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Đặng Thị P A như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Về án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của chị Đặng Thị P A không được chấp nhận nên chị P A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 24; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu , miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Đặng Thị P A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Cụ thể:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các Điều 131; 142; 146; 233; 237 Bộ luật Dân sự năm 1995. Các Điều 117; 127; 131; 213; 218; 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/7/2014 của Chính Phủ. Nghị quyết số 326/UBTVQH14. Thông báo số 64/TANDTC-PC ngày 13/9/2019.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị P A, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số nhà 03, ngõ 271, đường Lê Quý Đôn, tổ 22, phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, về việc yêu cầu anh Phạm Tấn T, sinh năm 1964 và chị Đặng Thị Thanh T2, sinh năm 1975; đều cư trú: Số nhà 02, ngõ 91, đường Trần Thủ Độ, tổ 10, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên 54,8m^{2}đất, tại thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: ngõ 91, đường Trần Thủ Độ, tổ 10, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Đặng Thị Thanh T2, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số nhà 02, ngõ 91, đường Trần Thủ Độ, tổ 10, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, như sau: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/7/2005 giữa anh Phạm Tấn T, chị Đặng Thị Thanh T2 với chị Đặng Thị P A là vô hiệu.

3. Buộc anh Phạm Tấn T có nghĩa vụ hoàn lại cho chị Đặng Thị P A số tiền

chuyển nhượng 54,8m^2 ngày 28/5/2005 là 172.800.000 đồng. Buộc Anh Phạm Tấn T phải bồi thường thiệt hại cho chị Đặng Thị P A số tiền 486.900.000 đồng. Tổng số tiền anh T có nghĩa vụ thanh toán cho chị P A là 659.700.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì 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 năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán

4. Buộc chị Đặng Thị P A phải trả lại 54,8m^{2}đất tại thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: ngõ 91, đường Trần Thủ Độ, tổ 10, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình cho anh Phạm Tấn T và chị Đặng Thị Thanh T2.

5. Về án phí và chi phí tố tụng: Anh Phạm Tấn T phải nộp 30.388.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị Đặng Thị P A phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được Toà án chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu phản tố của chị Thuỷ được Toà án chấp nhận. Buộc chị Đặng Thị P A có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Đặng Thị Thanh T2 số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá T sản và chi phí trưng cầu giám định là 9.535.000 đồng. Toà án trả lại chị Thuỷ 465.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Đặng Thị P A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ với số tiền 300.000 đồng chị P A đã nộp tạm ứng tại biên lai số 0000571 ngày 15/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, chị P A đã chấp hành xong nghĩa vụ án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 11/8/2022.

Nơi nhận:
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình;*
- *Tòa án nhân dân TP. Thái Bình;*
- *Viện kiểm sát nhân dân TP. Thái Bình;*
- *UBND thành phố Thái Bình*
- *Chi cục Thi hành án dân sự TP. Thái Bình;*
- *UBND phường T, TP. Thái Bình;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.*

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

Vũ Duy Luân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Các Thẩm phán

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thanh BìnhNguyễn Thị Kim Hằng

Vũ Duy Luân