TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 21/2021/DS-PT Ngày: 30/8/2021 V/v: "Tranh chấp QSD đất, hợp đồng CNQSD đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Sâm
Các thẩm phán: Ông Tạ Văn Vinh
Ông Nguyễn Tử Lượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Len - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát viên nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hữu Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2021/QĐ-PT ngày 23/7/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2021/QĐ-PT ngày 20/8/2021; thông báo thay đổi lịch xét xử ngày 20/8/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đinh Văn Ph, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn T, KV, xã NN, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

2. Bị đơn: Bà Quách Thị L, sinh năm 1923; Địa chỉ: Thôn T, KV, xã NN, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Phạm Đức H, sinh năm 1958; trú tại: Số nhà 49, ngõ 161, đường Tr, phố Ph, phường Th, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình, là người A diện theo ủy quyền của bà L (văn bản ủy quyền ngày 18/4/2018).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn T, KV, xã NN, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

2. Chị Đinh Thị L1; Địa chỉ: Thôn T, KV, xã NN, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh

Bình.

3. Chị Đinh Thị L2; Địa chỉ: Thôn T, KV, xã NN, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

4. Anh Đinh Văn G; Địa chỉ: Thôn T, KV, xã NN, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

5. Chị Đinh Thị I; Địa chỉ: Thôn Đ, xã SH, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

6. Anh Đinh Văn L3 (Đinh Tiến L3), vợ là chị Trần Thị M; Địa chỉ: Ấp BM, xã Ph Th, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

7. Chị Đinh Thị L4; HKTT: Thôn T, xã NN, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình; Trú tại: Huyện VC, tỉnh Đồng Nai.

8. Anh Đinh Văn A và chị Đinh Thị U; Địa chỉ: Thôn T, KV, xã NN, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

9. Anh Lê Văn Th và chị Hà Thị H; Địa chỉ: Thôn T, KV, xã NN, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

10. Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn Th, chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình; Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Tiến D - Trưởng phòng Tài nguyên môi trường thành phố Ninh Bình (văn bản ủy quyền số 1158 ngày 11/5/2021).

4. Người kháng cáo: Ông Phạm Đức Hiền, là người A diện theo ủy quyền của bị đơn.

Tại phiên tòa: Anh Ph; chị Đ (có mặt); ông H (có đơn xin vắng mặt); Chị L1; chị L2; anh G; chị I; anh L3; chị L4; anh A, chị U; anh Th, chị H; ông D (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/8/2018 của bà Quách Thị L và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Bà Quách Thị L khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Đinh Văn Ph và chị Nguyễn Thị Đ phải tháo dỡ toàn bộ nhà cấp bốn, nhà tắm, bể nước, nhà vệ sinh mà vợ chồng anh Ph, chị Đ đã xây dựng trên đất của vợ chồng bà L để trả lại cho bà L diện tích 106,7m^2 đất, tại Thôn T, KV, xã NN, thành phố Ninh Bình, hiện đang do anh Ph, chị Đ quản lý sử dụng. Diện tích 106,7m^2 có vị trí: phía đông giáp nhà anh A chị U, phía Tây giáp nhà anh Th chị H, phía nam giáp nhà ông B (bố đẻ anh Ph), phía bắc giáp đường thôn. Phần diện tích 106,7m^2 đất trên là một phần diện tích nằm trong diện tích 337m^2 đất của vợ chồng bà L đứng tên Đinh Văn Ơ, thuộc thửa đất 762, tờ bản đồ 6b, sổ mục kê của xã NN năm 1986 và năm 1997. Quá trình xảy ra tranh chấp, bà L đã đòi nhiều lần nhưng vợ chồng anh Ph, chị Đ không trả mà còn cho rằng năm 1996 bà L đã bán đất cho gia đình anh Ph. Bà L xác định bà L không bán đất cho anh Ph và không ký vào bất cứ giấy tờ nào. Về quan hệ gia đình: Bà Quách Thị L và ông Đinh Văn Ơ (ông Ơ chết năm 1995),có 05 người con chung gồm: Đinh Thị L1, Đinh Thị L2; anh Đinh Văn L3; chị Đinh Thị Là; Đinh Văn Â (anh Â chết năm 1994), anh Â có 2 vợ là bà E và bà M (đã ly hôn) và có 2 con Đinh Thị I; Đinh Văn G.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại đơn phản tố ngày 06/5/2020 anh Đinh Văn Ph trình bày: Bà Quách Thị L và ông Đinh Văn Ơ có diện tích đất 337m^2, thửa số 762, tờ bản đồ 6b, xã NN. Năm 1995 ông Ơ chết, năm 1996 bà L đã bán cho anh Ph mảnh đất có vị trí, kích thước như sau: phía bắc giáp đường làng rộng 4,5m; phía nam giáp cổng ông Đinh Văn B (bố anh Ph); Phía tây giáp đất anh Â (con trai út bà L), anh Â đã chết năm 1995, sau đó năm 2003, bà L bán phần đất của anh Â cho anh Th, chị H; Phía đông giáp đất bà L sau đó bán cho anh A, chị U. Khi bà L bán thửa đất trên cho anh Ph thì có viết giấy nhượng đất và hoa màu ngày 25/3/1996, (tức ngày 07/02/1996 âm lịch). Giấy nhượng đất và hoa màu nói trên là do anh Đinh Tiến L3 (con trai bà L viết) và sau đó bà L ký tên. Anh Đinh Tiến L3 cũng ký tên vào văn bản nhượng đất và hoa màu, đồng thời ký luôn tên Trần Thị M (con dâu vợ anh L3). Bà L đã nhận đủ số tiền là 1.000.000đồng (một triệu đồng) đã ghi trong giấy nhượng đất. Tại buổi chuyển nhượng đất có chị Đinh Thị L2 (con gái bà L) và ông Nguyễn Như Ng (anh rể của anh Ph) ký làm chứng. Trong giấy nhượng đất trên chị L2 và ông Ng đã ký xác nhận khi giao đất trên thực địa để làm nhà thì hai bên gia đình đã mời ông trưởng thôn là ông Lê Đ chứng kiến việc cắm mốc giới đất cho gia đình anh Ph. Khi đó trong giấy nhượng đất và hoa màu nói trên, ông Lê Đ mới viết xác nhận "*việc nhượng và thanh toán giữa hai bên gia đình là đúng*", sau đó Ủy ban nhân dân xã NN cũng đã xác nhận vào văn bản nói trên. Thời điểm chuyển nhượng, hai bên gia đình không làm thủ tục chuyển nhượng đất tại chính quyền địa phương theo quy định của pháp luật. Tháng 5/1996, gia đình anh Ph làm nhà cấp 4 và công trình phụ trên diện tích đất này. Bà L khi đó ở cùng với các con là vợ chồng anh L3 (con trai), sau đó ở với gia đình chị L1, chị L2 (con gái) và ở với vợ chồng anh A, chị U (cháu của bà L, con chị L2). Gia đình các anh chị nói trên đều cư trú, sinh sống tại Thôn T, xã NN, thành phố Ninh Bình ngay bên cạnh nhà đất anh Ph đều không có ý kiến gì. Hàng năm gia đình anh Ph đã nộp thuế sử dụng đất. Đến năm 1997, gia đình anh Ph có nhu cầu xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất đã mua của bà L. Do bà L khi đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên gia đình anh Ph chưa làm được bìa đỏ đối với mảnh đất đã mua của bà L. Do anh Ph sử dụng thửa đất từ năm 1996 nên anh Ph đã có tên trên bản đồ địa chính xã NN và sổ mục kê của xã NN năm 2006 cụ thể tại thửa 65, tờ bản đồ số 31 diện tích 106,7m^2. Đến đầu năm 2018, anh Ph nhận được giấy mời của Ủy ban nhân dân xã NN về việc bà L có đề nghị giải quyết tranh chấp buộc anh Ph phải trả diện tích đất 106,7m^2. Lúc này anh Ph mới biết bà L có tên trên giấy phép sử dụng đất diện tích 37,6m^2 có vị trí nằm trên phần đất mà bà L đã bán cho anh Ph. Nay bà L yêu cầu khởi kiện buộc anh Ph phải trả diện tích 106,7m^2, anh Ph đề nghị Tòa án và cơ quan chức năng hủy, thu hồi giấy phép sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Bình đã cấp mang tên bà L với diện tích 37,6m^2 và công nhận cho anh được quyền sử dụng diện tích đất mà anh Ph đã nhận chuyển nhượng của bà L năm 1996 vì việc chuyển nhượng nói trên là có thật. Quá trình giải quyết vụ án, ông H người đại diện ủy quyền của bà L đã có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Quách Thị L trong giấy nhượng đất và hoa màu ngày

25/3/1996. Tại bản Kết luận giám định của Viện khoa học hình sự Bộ Công an đã xác định chữ ký dạng chữ viết của bà Quách Thị L trong Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu so với các chữ viết, chữ ký của bà L mà ông H đã cung cấp giám định, thì đều do một người ký viết ra, điều đó khẳng định bà Quách Thị L đã ký trong giấy nhượng đất và hoa màu cho anh là đúng.

Chị Nguyễn Thị Đ có quan điểm nhất trí như ý kiến của anh Ph.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 8 năm 2019 chị Đinh Thị L2 trình bày: Chị L2 là con gái của bà Quách Thị L và ông Đinh Văn Ơ. Bà L và ông Ơ có 05 người con gồm: Đinh Thị L2, Đinh Thị L1, Đinh Văn L3 (Đinh Tiến L3), Đinh Thị L4 và Đinh Văn Â. Năm 1995 anh Â chết, có 02 vợ là Bùi Thị E (đã ly hôn) có con là Đinh Văn G; vợ hai là An Thị M (đã ly hôn) có con là Đinh Thị I. Bố chị là ông Ơ chết ngày 04/3/1995, đến đầu năm 1996, anh L3 nói với chị là muốn bán mảnh đất của bố mẹ cho ông B (bố đẻ anh Ph) để anh L3 lấy tiền trả nợ. Anh L3 và ông Bốn đã thỏa thuận chuyển nhượng mảnh đất mà hiện nay anh Ph đang sử dụng do ông B có nhu cầu mua mảnh đất này để cho anh Ph. Khi đó anh L3 là người viết giấy nhượng đất và hoa màu với nội dung như giấy nhượng đất và hoa màu mà anh Ph đã xuất trình cho Tòa án. Khi viết giấy chuyển nhượng thì có mặt bà L, vợ chồng anh L3 (vợ là M), ông Ng (anh rể anh Ph), ông B (bố anh Ph) và chị là L2. Việc bà L có ký vào giấy chuyển nhượng vào lúc nào thì chị không để ý nên chị không biết, còn sau đó anh L3 xin chị ký vào và ông Nghĩ cùng ký vào. Số tiền hai bên chuyển nhượng là 1.000.000đ (một triệu đồng). Anh L3, chị M đã nhận số tiền và sử dụng số tiền đó. Bà L và các chị không được sử dụng số tiền trên. Sau khi bán mảnh đất trên, vợ chồng anh L3 lại vào miền nam làm ăn, còn bà L sau đó vào ở cùng với vợ chồng anh A, chị U (vợ chồng con gái của chị). Đến năm 2004, anh L3 lại về mượn bà L bìa đỏ để bán nốt một mảnh đất ngoài cùng của thửa đất cho gia đình anh Đinh Văn Thuận, vợ là chị Đinh Thị Là (giáp với đất nhà anh A, chị U). Sau đó, anh L3 đã kê khai và bà L được cấp giấy phép sử dụng đất diện tích 37,6m^2. Việc chị biết có giấy phép sử dụng đất nói trên là do anh L3 đưa cho anh A (con rể chị) để anh A cất hộ cho bà L. Anh L3 đưa giấy phép cho anh A cũng vào năm 2004. Từ khi anh Ph mua mảnh đất nói trên từ năm 1996 thì anh Ph đã xây dựng nhà, công trình và sử dụng đất từ đó cho đến nay. Bà L ở cùng anh A, chị U ngay bên cạnh nhà anh Ph, nhưng bà L cũng không có ý kiến gì. Đến cuối năm 2017, bà L tìm thấy giấy phép sử dụng đất, nên đã đến hỏi ông Th trưởng thôn, thì ông Th nói không biết. Bà L đã gọi anh L3 và chị M về, mẹ con tập trung tại nhà chị L1 để làm rõ sự việc. Sau đó, anh L3, chị M đã thuê ông Hiền thay bà L đi khởi kiện. Bà L đã có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã NN giải quyết và khởi kiện đến Tòa án. Trong năm 2018, bà L ở cùng nhà với chị L1 thì mẹ con xảy ra mâu thuẫn. Anh L3, chị M đi thuê nhà trọ cho bà L ở phố Phúc Chỉnh, phường Nam Thành. Sau đó, vợ chồng anh L3 đi vào trong miền nam bỏ bà L ở lại. Bà L không có tiền để trả tiền thuê nhà, chủ nhà trọ đã đưa bà L về trả cho trưởng thôn. Từ đó đến nay, bà L ở với chị. Nay bà L khởi kiện vợ chồng anh Ph trả lại đất, chị L2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Đinh Văn L3: Theo cung cấp của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, thực hiện Quyết định ủy thác tống đạt Thông báo thụ lý vụ án số 92/2018/TLST- DS ngày 25/9/2018 cho anh Đinh Văn L3, anh L3 đã nhận Thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng không đồng ý ký vào biên bản giao nhận, Tòa án huyện Tân Phú đã yêu cầu anh L3 viết bản tự khai hoặc lấy lời khai đối với anh L3, nhưng anh L3 cho rằng sự việc tranh chấp giữa bà Quách Thị L với vợ chồng anh Ph, chị Đ không liên quan trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của anh L3, nên anh L3 không đồng ý làm bản tự khai, không cung cấp lời khai, không viết đơn xin giải quyết vắng mặt mặc dù Tòa án đã giải thích việc cung cấp tài liệu chứng cứ, quyền và nghĩa vụ của đương sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã gửi giấy triệu tập anh L3 đến làm việc; giao gửi các văn bản về kết quả phiên họp công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải, anh L3 đã nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn không có ý kiến gì.

Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình có ý kiến: Tại văn bản số 1554/UBND-TNMT ngày 13/8/2020, UBND thành phố Ninh Bình có ý kiến: Đối với việc sử dụng đất tại thửa số 65, tờ bản đồ số 31, xã NN, diện tích 106,7m^2, trong đó phần diện tích 37,6m^2 là phần diện tích đất hợp pháp của bà Quách Thị L và đã được UBND thị xã Ninh Bình (nay là thành phố Ninh Bình) cấp giấy phép sử dụng đất năm 2004. Phần diện tích còn lại 106,7m^2 - 37m^2 = 69,1m^2 là phần diện tích đất chưa hợp pháp. Đối với diện tích đất chưa hợp pháp, hiện UBND thành phố chưa xem xét xử lý theo quy định của pháp luật, do hộ gia đình chưa có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất và xử lý đối với phần diện tích đất chưa hợp pháp.

Ông Phạm Đức H là người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị L có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định Viện khoa học hình sự Bộ Công an để giám định đối với chữ viết "Quách Thị L" tại mục người làm giấy thân mẫu trong giấy nhượng đất và hoa màu ngày 25/3/1996. Ông H đã thu thập mẫu chữ viết, chữ ký của bà Quách Thị L và giao nộp cho Tòa án cùng với tài liệu bản gốc Biên bản hội nghị ngày 08/01/2018 của Ủy ban nhân dân xã NN có chữ ký dạng chữ viết của bà Quách Thị L. Tại kết luận giám định số 393/C09-P5 ngày 20/11/2019 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận: "*Chữ ký dạng chữ viết Quách Thị L dưới mục thân mẫu trên mẫu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết của bà Quách Thị L trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 do cùng một người ký viết ra"(BL số 262).*

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 16/8/2019 kết quả: Hiện trạng đất thực tế tại thửa 762, tờ bản đồ 6b (nay là thửa 65, tờ bản đồ số 31, có tổng diện tích là 103,7m^2 đất (trên diện tích đất 103,7m^2 gia đình anh Ph đang sử dụng có diện tích 37,6m^2 đất được cấp phép sử dụng mang tên bà Quách Thị L).

Ngày 06/01/2021, ông H người đại diện theo ủy quyền của bà L là nguyên đơn, có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Bị đơn anh Ph giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Tại bản án số 02/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình đã quyết định: Căn cứ: Điều 131, 705, 707,

708 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3 luật đất đai năm 1993; Điều 117, 118, 119, 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Căn cứ: điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

Xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Văn Ph.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Quách Thị L với anh Đinh Văn Ph tại thửa 762, tờ bản đồ 6b bản đồ năm 1986 xã NN nay là thửa 65, tờ bản đồ số 31, bản đồ năm 2006 xã NN diện tích đất 43,38m^2 có vị trí kích thước cụ thể như sau: Phía bắc giáp đường xóm 4,4m; Phía đông giáp đất anh Th 9,64m; Phía tây giáp đất anh A 9,64m; Phía nam giáp phần đất chưa xử lý 4,4m.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình thu hồi Giấy phép sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Bình đã cấp mang tên bà Quách Thị L diện tích 37,6m^2 ngày 30/11/2004 tại thửa 762, tờ bản đồ số 6b, xã NN để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đinh Văn Ph như đã quyết định nói trên.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình, Ủy ban nhân dân xã NN xử lý diện tích đất 63,32m^2 thửa 762, tờ bản đồ 6b bản đồ năm 1986 xã NN, nay là thửa 65, tờ bản đồ số 31, bản đồ địa chính năm 2006 xã NN mà anh Đinh Văn Ph đang quản lý để giải quyết theo thẩm quyền.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

- Miễn án phí cho bà Quách Thị L.

- Anh Đinh Văn Ph không phải chịu tiền án phí. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho anh Đinh Văn Ph số tiền 10.800.000đồng (mười triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0001494 ngày 11/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình.

5. Về chi phí giám định: Căn cứ Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự, bà Quách Thị L phải chịu chi phí giám định, số tiền đã chi phí cho việc giám định là 5.830.000đồng (năm triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng). Bà L đã chi phí.

6. Về tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự anh Đinh Văn Ph phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 5.000.000đồng (*năm triệu đồng*). Hiện anh Ph đã chi phí.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật. (Kèm theo bản án có Quyết định sửa chữa bổ sung bản án).

Ngày 10/02/2021 ông Phạm Đức H là người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét giải quyết không chấp nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà L với anh Ph. Ngày 28/02/2021 ông Hiền có

đơn bổ sung đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc vợ chồng anh Ph, chị Đ phải trả cho bà L diện tích 106,7m^2 đất, tại Thôn T, KV, xã NN, thành phố Ninh Bình, hiện do vợ chồng anh Ph, chị Đ đang quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn anh Ph vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình. Đề nghị HĐXX xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Phạm Đức Hiền có đơn xin xét xử vắng mặt, do sức khỏe không tham gia phiên tòa.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ: khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu nộp án phí, lệ phí Tòa án; Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Đức Hiền là người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà L là người cao tuổi, nên thuộc trường hợp được miễn, không phải nộp án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phạm Đức Hiền là người A diện theo ủy quyền của bị đơn trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo theo đúng quy định tại Điều 272, 273, 276 Bộ Luật tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ, được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung yêu cầu kháng cáo của ông H là người đại diện theo ủy quyền của bà L, không đồng ý với quyết định của Tòa án sơ thẩm, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét giải quyết không chấp nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà L với anh Ph.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và giấy nhượng đất và hoa mầu ngày 25/3/1996 bà Quách Thị L đã lập giấy nhượng đất và hoa màu cho anh Đinh Văn Ph có nội dung như sau: "*Nay vì nhu cầu cuộc sống của gia đình và của cháu tôi, nên tôi cắt nhượng cho cháu mảnh đất như sau:Chiều ngang từ nhà ông Học ra phía đông là 4,5m là của con trai tôi Đinh Văn Â, tiếp đến*

4,5m là của cháu tôi Đinh Văn Ph, chiều dài chạy từ phần đường làng theo chiều Bắc-Nam là hết đất đến cổng ông Đinh Văn B, với số tiền là 1.000.000đ (một triệu đồng chẵn), nay tôi đã nhận đủ số tiền trên. Vậy tôi giao quyền sở hữu mảnh đất trên cho cháu kể từ ngày 25.3.1996 tức 07.02.1996".

Như vậy, bà L đã bán cho anh Ph một phần diện tích đất tại thửa 762, tờ bản đồ 6B xã NN với giá là 1.000.000đồng, văn bản trên có xác nhận của UBND xã NN. Tại thời điểm viết giấy nhượng đất, bà Quách Thị L có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất mà hai bên đã thỏa thuận, thể hiện hai bên đã thực hiện xong hợp đồng. Vợ chồng anh Ph, chị Đ đã sử dụng công khai phần đất mà bà L chuyển nhượng và xây dựng nhà ở, công trình trên đất từ năm 1996 cho đến nay. Suốt quá trình sử dụng đến khi khởi kiện bà L và các thành viên trong gia đình có ký và đều biết việc bà L bán đất cho anh Ph nhưng không ai phản đối hay có ý kiến gì, số tiền chuyển nhượng đã được dùng để phục vụ nhu cầu cuốc sống. Quá trình sử dụng thửa đất vợ chồng anh Ph, chị Đ đã đăng ký và có tên trong sổ địa chính, bản đồ của xã NN từ năm 2006 đến nay. Theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận cho anh Ph. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2019 tại thửa đất số 762 tờ bản đồ 6B, nay là thửa 65, tờ bản đồ số 31 xã NN, gia đình anh Ph, chị Đ đang sử dụng có diện tích đất thực tế là 103,7m^2 có kích thước: Phía bắc giáp đường xóm dài 4,4m; phía Nam giáp đất ông B dài 4,58m; phía đông giáp đất anh A dài 23,1m; phía tây giáp đất anh Th dài 23,1m, hoàn toàn phù hợp với vị trí, kích thước đất mà bà L đã chuyển nhượng cho anh Ph năm 1996. Hiện tại các gia đình giáp ranh, liền kề là nhà anh A, chị U và gia đình anh Th, chị H đều đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và đã xây dựng nhà, công trình trên đất, đến nay các bên không có ai tranh chấp gì. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của ông H là người đại diện theo ủy quyền của bà L không chấp nhận.

[3]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông H là người đại diện theo ủy quyền của bà L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc vợ chồng anh Ph, chị Đ phải trả lại cho bà L diện tích 106,7m^2 đất tại Thôn T, KV, xã NN hiện đang do vợ chồng anh Ph, chị Đ quản lý sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ông Phạm Đức H là người đại diện theo ủy quyền của bà L là nguyên đơn, đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện buộc anh Ph, chị Đ phải trả diện tích đất 106,7m^2. Việc rút đơn của ông H là hoàn toàn tự nguyện. Xét phạm vi ủy quyền của bà L cho ông H, thì ông H được quyền thay mặt bà L giải quyết và quyết định mọi vấn đề có liên quan đến quyền lợi của bà L trong vụ việc. Do đó việc ông H rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L là hoàn toàn đúng quy định pháp luật trong phạm vi ủy quyền. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu rút đơn khởi kiện của bà L là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Bị đơn anh Ph vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, do đó theo quy định tại khoản 1 Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự, thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự, anh Ph trở thành nguyên đơn, bà L trở thành bị đơn, chị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc rút đơn khởi

kiện của ông H đã được Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định đình chỉ và đã có hiệu lực pháp luật. Do vậy việc ông H là người đại diện theo ủy quyền của bà L là bị đơn kháng cáo đề nghị Toà cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc vợ chồng anh Ph, chị Đ phải trả cho bà L diện tích 106,7m^2 đất tại thôn T, KV, xã NN là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những căn cứ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H là người đại diện theo ủy quyền của bà L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, thuộc trường hợp được miễn án phí, nên không phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 của UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đức H là người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị L.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 30 tháng 8 năm 2021./.

Nơi nhận:
- Tòa án cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Tòa án nhân dân TPNB;
- Chi cục THADS TPNB;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV- THA;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự;
- Lưu phòng HCTP;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Trần Thị Sâm