

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 96/2024/DS - PT

Ngày : 29 - 02 - 2024

V/v tranh chấp kiện đòi lại quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán: Ông Mai Anh Tuấn;

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Xuân Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Trần Mạnh Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2023/TLPT-DS ngày 16-10-2023 về việc “Tranh chấp kiện đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS – ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2023/QĐXX-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960 và bà Đoàn Thị N, sinh năm 1964; Nơi thường trú: Tổ dân phố Đ, thị trấn R, huyện N, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị N: Ông Lại Đức T, sinh năm 1975; Nơi thường trú: Số 14, Trần Văn G, phường T, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (văn bản ủy quyền ngày 30-10-2023);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H: Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1949; nơi cư trú: Tổ dân phố số 4, thị trấn R, huyện N, tỉnh Nam Định; (văn bản ủy quyền ngày 04-01-2022);

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1958 và bà Đinh Thị N (tên gọi khác T), sinh năm 1959; Nơi thường trú: Tổ dân phố Đ, thị trấn R, huyện N, tỉnh Nam Định;

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân thị trấn R, Đại diện theo pháp luật là Chủ tịch UBND thị trấn R.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Đoàn Văn Th, sinh năm 1967;
2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1952;
3. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1959;

Cùng nơi thường trú: Tổ dân phố Đ, thị trấn R, huyện N, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N là nguyên đơn, ông Nguyễn Anh D là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà N, ông D, bà N, ông T, ông H, bà Q có mặt; đại diện UBND thị trấn R, ông H, ông Th, bà Q vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 06-12-2021, bản tự khai quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nhau, nên năm 2008 vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N 100m² đất ở tại thửa số 23 tờ bản đồ số 03 thị trấn R. Còn việc làm sổ đỏ vợ chồng ông H, bà N nhờ ông L là cán bộ địa chính thị trấn R khi đó làm (nay ông L đã chết). Giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 14.000.000 đồng. Tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H, bà N đã thanh toán xong. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng ông H, bà N vẫn để cho ông D, bà N sử dụng. Đến nay gia đình ông H, bà N có nhu cầu sử dụng thì ông D, bà N đòi phải có hợp đồng chuyển nhượng (có sổ đỏ) thì mới cho sử dụng. Hai bên không tự giải quyết được đã đưa ra Ủy ban thị trấn để giải quyết, tại buổi hòa giải ở thị trấn R phát sinh thêm 2.000.000 đồng tiền 04 cây nhãn trên đất công ích (phía sau đất thổ cư). Bốn cây nhãn hiện nay cũng không còn. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận có việc đo chiều Đông - Tây 20m nhưng

trong đó có 10m là đất ở, còn 10m là đất thuộc thị trấn quản lý (cho thuê). Do vậy nay ông bà H, bà N đề nghị Tòa án buộc ông bà D, N trả lại 100m² đất thổ cư đã mua.

* Tại bản tự khai vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N (tên gọi khác T) trình bày: Trước đây hai gia đình ông D, bà N và gia đình ông H, bà N rất thân thiết do đều là công nhân Nông trường R. Năm 2006, vợ chồng ông D, bà N có bán cho vợ chồng ông H, bà N phần đất phía Tây cùng của thửa đất, giáp đường dong lên đê, chiều dài 20m (giáp đường bê tông), chiều sâu hết thổ. Việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có nhờ ông L là cán bộ địa chính thị trấn R khi đó làm thủ tục. Sau đó hai bên cùng đo đạc, cắm mốc, nhờ ông L làm thủ tục chuyển nhượng. Việc làm thủ tục do ông H, bà N làm. Đến năm 2008, vợ chồng ông D, bà N có nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy có ghi bán 100 m², nghĩ như vậy là xong, nhưng gần đây mới biết là vẽ sơ đồ sai vị trí thực tế mua bán với nhau. Với yêu khởi kiện của nguyên đơn, ông D, bà N có ý kiến, việc mua bán là có thật nhưng không nhất trí về vị trí đất chuyển nhượng theo hồ sơ đã ngoại. Ông bà nhất trí trả lại đất đúng vị trí mua bán hai bên là ở phía tây cùng của thửa đất như đã trình bày. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 16.000.000 đồng, ông H, bà N đã trả được 14 triệu đồng, còn nợ 02 triệu đồng chưa thanh toán.

* Người làm chứng ông Đoàn Văn Th trình bày: Ông Th nguyên là tổ trưởng tổ dân phố 1, thị trấn R. Năm 2008, hai gia đình ông D và ông H có đề nghị làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Th và ông L là cán bộ địa chính thị trấn đã trực tiếp đo phần đất từ phía Tây cùng, từ Tây sang Đông (trừ đường dong lên đê), chiều ngang Đông - Tây là 20m và chiều dọc Nam - Bắc là hết khuôn thổ. Trong quá trình sử dụng đất ông H, ông D đều thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đầy đủ theo quy định.

* Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông biết việc mua bán đất giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông H vào khoảng năm 2006. Ông H chứng kiến việc Ông L, ông Th đo đất là phần đất phía Tây cùng của thửa đất (từ Tây sang Đông), chiều ngang 20m là phần đất ông D bán cho ông H.

* Người làm chứng ông Đoàn Xuân T, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Thị T, bà Lê Thị Q trình bày: Có việc mua bán đất giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông H nhưng biết là do ông D bà N nói, còn cụ thể việc mua bán như thế nào các ông, bà không biết. Bà Q là người chứng kiến việc bà N giao tiền mua bán đất cho ông D, bà N nhưng số tiền bao nhiêu thì bà Q không đề ý.

* Đại diện UBND thị trấn R có quan điểm: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D và ông H đã thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2008, đã được cập nhật vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Anh D.

Sơ đồ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-10-2008 không phù hợp với hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2005.

Theo trích lục bản đồ năm 2005, hộ ông D sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.112,8m². Trong đó, đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 200m² còn lại là đất công (UB-LNK). Đối với đất UB-LNK là đất công ích được nông trường R bàn giao lại cho thị trấn quản lý theo quyết định số 908 ngày 29-4-2008. Từ năm 2008 đến hết vụ xuân năm 2017, là ký hợp đồng sản xuất nông nghiệp có thu sản hàng năm. Đến năm 2017, dừng thu sản đất công ích theo thông báo số 195 ngày 19-12-2017.

Phần đất UB-LNK, hộ ông Nguyễn Anh D không Đ chuyển nhượng, tặng cho hay chuyển mục đích sử dụng. Vì lý do công việc UBND thị trấn R xin vắng mặt tại các buổi làm việc, tại phiên toà xét xử vụ án.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Khu vực đất thổ cư của ông D bà N ở vị trí ông D đã xây nhà và công trình phụ, nằm lệch về phía Đông thửa đất.

* Bản án sơ thẩm số 29/2023/DS – ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N đã quyết định: Căn cứ các Điều 128, 136, 137 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 357, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 6, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc đòi lại quyền sử dụng 100m² đất ở thuộc một phần diện tích đất thửa số 23, tờ bản đồ số 3 tại thị trấn R do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Anh D bà Đinh Thị N; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23CN ngày 28-8-2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Thị N đối với một phần diện tích đất thửa số 23, tờ bản đồ số 3 tại thị trấn R, huyện N là vô hiệu.

Ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N được quyền sử dụng 100m² đất ở đã chuyển nhượng cho ông H, bà N theo hợp đồng ngày 28-8-2008 thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 3, thị trấn R, huyện N.

Buộc ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị N trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Thị N số tiền 507.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Thị N được nhận từ ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị N số tiền 507.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền

kháng cáo và biện pháp thi hành án của các đương sự.

* Tại đơn kháng cáo ngày 15-7-2023 của ông Nguyễn Anh D kháng cáo với nội dung: Ông H, bà N nhận làm thủ tục tách sổ đỏ đến nay sau 15 năm vẫn không làm được dẫn đến việc mua bán không thành công, lỗi hoàn toàn thuộc về ông H, bà N chứ nhà ông D không có lỗi gì, gia đình ông D không có trách nhiệm về mặt thủ tục tố tụng, ông D không đồng ý với việc phải nộp án phí, việc bồi thường cho ông H, bà N là hoàn toàn vô lý, gia đình ông D luôn thiện chí sẵn sàng bàn bạc thỏa thuận về số tiền đặt cọc của ông H, bà N trước đây.

* Tại đơn kháng cáo ngày 19-7-2023 của ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23/CN ngày 28-8-2008 giữa vợ chồng ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N được UBND thị trấn R chứng thực ngày 03-9-2008, Phòng tài nguyên và môi trường huyện N thẩm định và được UBND huyện N phê duyệt ngày 27-10-2008 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Buộc bên chuyển nhượng ông D, bà N chuyển giao đất cho vợ chồng ông H, bà N đủ diện tích, loại đất, vị trí đất như đã thỏa thuận là 100m² đất ở được tách từ 200m² đất ở thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 3 thị trấn R, huyện N có tứ cận mỗi chiều dài 10 m. Bác bỏ Toà án cấp sơ thẩm xác định lỗi cho vợ chồng ông H, bà N bởi pháp luật không có bất cứ quy định nào về lỗi này.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh D vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận lý do kháng cáo của nguyên đơn. Bà Đoàn Thị N, ông Lại Đức T là người đại diện theo uỷ quyền của bà N và ông Vũ Văn Đ là người đại diện theo uỷ quyền của ông H vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông H, bà N, không chấp nhận lý do kháng cáo của bị đơn, các bên đều đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện N theo đúng quy định của pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà N với vợ chồng ông D, bà N có hiệu lực pháp luật. Buộc vợ chồng ông D, bà N phải trả lại cho vợ chồng ông H, bà N một phần diện tích đất ở phía Tây trên đó có bếp và công trình phụ của vợ chồng ông D, bà N, có diện tích 72m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 3 ở tổ dân phố Đ, thị trấn R, huyện N tỉnh Nam Định được đo vẽ ngày 26-02-2024, phần diện tích đất ở còn thiếu 28m² thì cần buộc vợ chồng ông D, bà N phải có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho vợ chồng ông H, bà N theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá là phù hợp pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của vợ chồng ông H, bà N là có căn cứ chấp nhận, kháng cáo của ông D là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn H đã uỷ quyền cho ông Vũ Văn Đ nên việc xét xử vắng mặt ông H không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, Đại diện của UBND thị trấn R đã có ý kiến xin được vắng mặt ở Toà án các cấp. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông H và đại diện của UBND thị trấn R.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Anh D và của vợ chồng Nguyễn Văn H, bà Đoàn Thị N làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được HĐXX chấp nhận xem xét giải quyết.

[3] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn vợ chồng Nguyễn Văn H, bà Đoàn Thị N khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị N trả lại 100m² đất thổ cư đã mua theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23CN ngày 28-8-2008, nên khi giải quyết phải xem xét đến tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23CN ngày 28-8-2008. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong năm 2008, nên khi giải quyết áp dụng Bộ Luật Dân sự 2005 là phù hợp. Toà án cấp sơ thẩm đã xác quan hệ pháp luật tranh chấp là “Kiện đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất” là đúng với quy định của pháp luật.

[4] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Vợ chồng Nguyễn Văn H, bà Đoàn Thị N khởi kiện “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 2 Điều

26; Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5,7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N.

[5] Xét về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Anh D, vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N thấy rằng: Vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N có diện tích 200m² đất ở tại thửa số 23, tờ bản đồ số 03 thị trấn R, huyện N tỉnh Nam Định, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29-12-2003. Ngày 28-8-2008 do không có nhu cầu sử dụng vợ chồng ông D, bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23CN thửa đất số 23; tờ bản đồ số 3; diện tích 100 m² (chiều rộng 10 mét mặt đường, chiều sâu 10 mét) ở tổ dân phố số 1 (nay là tổ dân phố Đ), thị trấn R, huyện N, tỉnh Nam Định cho vợ chồng Nguyễn Văn H, bà Đoàn Thị N với giá nhận chuyển nhượng là 14.000.000 đồng, vợ chồng ông H, bà N đã thanh toán xong số tiền nói trên cho vợ chồng ông D, bà N nhưng vẫn chưa nhận đất để sử dụng, đến nay các đương sự đều công nhận sự việc này là có thật nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hai bên thỏa thuận về việc nghĩa vụ của vợ chồng ông H, bà N làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23CN ngày 28-8-2008 tại Ủy ban nhân dân thị trấn R, huyện N, đã được Ủy ban nhân dân huyện N xác nhận ngày 27-10-2008 vào trang 4 của giấy chứng nhận nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã làm đúng thủ tục đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

[6] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26-02-2024 và định giá ngày 28-4-2022 cho thấy thửa đất số 23; tờ bản đồ số 3; diện tích 200m² ở tổ dân phố Đ, thị trấn R, huyện N, tỉnh Nam Định; Vị trí phía Bắc giáp đất công dài 17,48m; phía Nam giáp đất công dài 17,29m; phía Đông giáp đất công dài 11,7m; phía Tây giáp đất công dài 11,79m. Trị giá quyền sử dụng đất là 100.000.000đ/1m mặt ngõ = 1.729.000.000đ (Một tỷ bảy trăm hai mươi chín triệu đồng). Bếp + nhà vệ sinh mái bằng trị giá 87.619.000đ, nhà ở lợp ngói trị giá 55.700.000đ, đại mái tôn trị giá 4.678.000đ, hiên lợp Prôximăng trị giá 14.292.000đ, cùng thờ trị giá 13.814.000đ, bếp lợp ngói chứa đồ trị giá 19.220.000đ, nhà kho chứa đồ trị giá 18.923.000đ, đại chăn nuôi trị giá 15.558.000đ, sân bê tông trị giá 6.000.000đ, tường bao xung quang trị giá 33.030.000đ, hai trụ cổng trị giá 2.200.000đ, cổng khung sắt mạ kẽm trị giá 1.134.000đ, hai cây nhãn trị giá 300.000đ/cây.

[7] Như vậy giữa vợ chồng ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị N đã tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không vi phạm đạo đức xã hội, hợp đồng chuyển nhượng đất có đầy đủ chữ ký của bên bán, bên mua và đã được chứng thực tại Ủy

ban nhân dân thị trấn R do đó xác định hợp đồng này là hợp pháp, có giá trị pháp lý và được chấp nhận bởi lẽ: Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vợ chồng ông D, bà N với vợ chồng ông H, bà N đều là người có năng lực hành vi dân sự. Việc giao kết trên đã được lập thành văn bản thể hiện đúng ý chí của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Vợ chồng ông D, bà N không thực hiện cam kết bàn giao quyền sử dụng diện tích 100 m² đất ở tại thửa số 23, tờ bản đồ số 03, ở tổ dân phố Đ, thị trấn R, huyện N tỉnh Nam Định cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Thị N quản lý, sử dụng như đã thỏa thuận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng diện tích 100m² tại thửa đất số 23; tờ bản đồ số 3 ở tổ dân phố Đ, thị trấn R, huyện N, tỉnh Nam Định của vợ chồng ông H, bà N là có cơ sở chấp nhận phù hợp với quy định tại các Điều 164; Điều 167; Điều 168; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005. Trên diện tích đất tranh chấp ½ thửa đất về phía Tây, hiện nay đang tồn tại một phần ngôi nhà cấp 4 xây dựng trước năm 1989, bếp lợp ngói chứa đồ, nhà kho và đại chắn nuôi xây dựng năm 1992, những tài sản này do vợ chồng ông D, bà N xây dựng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100m² cho vợ chồng ông H, bà N. Nếu chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông H, bà N buộc vợ chồng ông D, bà N trả đủ 100m² đất ở thì sẽ lấy hết vào một gian nhà cấp 4 phía Tây của vợ chồng ông D, bà N sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu và thẩm mỹ của ngôi nhà cấp bốn nếu buộc phải phá dỡ để trả lại đất. Vì vậy, cần buộc vợ chồng ông D, bà N phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông H, bà N một phần thửa đất ở phía Tây thửa đất số 23, tờ bản đồ số 3 trên đó là phần đất trống và có bếp lợp ngói chứa đồ, nhà kho và đại chắn nuôi, tính từ hồi nhà phía cấp bốn của ông D, bà N trở về phía Tây diện tích đo đạc thực trạng ngày 26-02-2024 là 72m², đối với phần diện tích còn thiếu 28m² thì cần buộc vợ chồng ông D, bà N phải có trách nhiệm thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất theo giá mà Hội đồng định giá tài sản ngày 28-4-2022 là 100.000.000đ/1m² mặt ngõ = 1.729.000.000đ. Hiện nay diện tích đất mặt ngõ vợ chồng ông H, bà N được giao sử dụng là 5,95m phần còn thiếu là (17,29m : 2 = 8,645m - 5,95m = 2,695m), như vậy số tiền vợ chồng ông D, bà N còn phải có trách nhiệm thanh toán trả lại cho vợ chồng ông H, bà N là 2,695m x 100.000.000đ = 269.500.000đ. Đối với các công trình bếp lợp ngói chứa đồ, nhà kho và đại chắn nuôi và hai cây nhãn trị giá mỗi cây 300.000đ x 2 = 600.000đ của vợ chồng ông D, bà N được giao cho vợ chồng ông H, bà N sử dụng thì cần buộc vợ chồng ông H, bà N phải có trách nhiệm thanh toán giá trị còn lại với tổng số tiền là 54.301.000đ (trong đó bếp lợp ngói chứa đồ trị giá 19.220.000đ, nhà kho chứa đồ trị giá 18.923.000đ, đại chắn nuôi trị giá 15.558.000đ, hai cây nhãn trị giá 600.000đ). Đối trừ cho nhau thì vợ chồng ông D, bà N còn phải có trách nhiệm thanh toán trả lại cho vợ chồng ông H, bà N là 269.500.000đ - 54.301.000đ = 215.199.000đ. Đối với

các công trình như trụ cổng, cánh cổng và tường bao loan phía giáp đường trục của tổ dân phố, vợ chồng ông D, bà N xây dựng trên phần đất công nên phải có trách nhiệm tự phá dỡ là phù hợp.

[8] Về vị trí, kích thửa đất: Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có việc mua bán đất nhưng vị trí, kích thước khác nhau. Bị đơn là ông D, bà N cho rằng có bán cho vợ chồng ông H, bà N phần đất phía Tây cùng của thửa đất, giáp đường dong lên đê, chiều ngang 20m (theo đường dong xóm), chiều sâu hết thổ. Ông H, bà N cho rằng vị trí, kích thửa đất theo như hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký (sơ đồ đã ngoại của hợp đồng), với tứ cạnh tiếp giáp: phía Bắc giáp đất công, có số đo 10m; phía Nam giáp đường xóm, có số đo 10m; phía Đông giáp đất còn lại của ông D, có số đo 10m; phía Tây giáp đất công, có số đo 10m. Xét thấy vị trí đất cả hai bên trình bày đều không phù hợp với trích lục bản đồ địa chính thửa đất tại thị trấn R chỉnh lý năm 2005. Vị trí nguyên đơn trình bày như trong sơ đồ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sơ đồ đo vẽ hiện trạng ngày 28-4-2022 của Công ty TNHH K là không đúng với vị trí của thửa đất ở 200 m² trong trích lục bản đồ năm 2005, xung quanh diện tích đất này bốn mặt được tiếp giáp với đất công, cạnh phía Nam của thửa đất không tiếp giáp với đường dong của tổ dân phố, vì vậy, vị trí đất được kẻ vẽ trong sơ đồ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sơ đồ đo vẽ hiện trạng ngày 28-4-2022 của Công ty TNHH K là không đúng với vị trí đất đang có tranh chấp. Bị đơn cho rằng vị trí đất tranh chấp đang ở phía Tây cùng của thửa đất, trên bản đồ địa chính năm 2005 thể hiện vị trí phía tây cùng thửa đất là thuộc đất công do vợ chồng ông D, bà N trước đây đấu thầu thuê của thị trấn R, hiện nay đã hết thời hạn thuê đất nên vị trí đất này không thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông D, bà N thì về nguyên tắc vợ chồng ông D, bà N không có quyền chuyển nhượng diện tích đất công của Nhà nước cho người khác, mặt khác lời trình bày này lại có mâu thuẫn với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-8-2008 ghi diện tích đất chuyển nhượng 100m² đất ở. Do đó lời trình bày của cả hai bên đương sự về vị trí đất đang có tranh chấp là không chính xác nên không có cơ sở chấp nhận.

[9] Về giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông D, bà N cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã thống nhất giá trị chuyển nhượng là 16.000.000 đồng, ông H, bà N đã giao 14.000.000 đồng, còn thiếu 2.000.000 đồng. Tuy nhiên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23CN ngày 28-8-2008, tổng giá trị chuyển nhượng là 14.000.000 đồng. Ông D, bà N cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc này nên việc ông D, bà N trình bày là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Do đó xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 14.000.000 đồng.

[10] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng khác: Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên vợ chồng ông H, bà N có đơn đề nghị và nộp toàn bộ số tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định và định giá tài sản theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông H, bà N xin tự nguyện nộp toàn bộ lệ phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[11] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với những quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà N với vợ chồng ông H, bà N là vô hiệu và tính lỗi của hai bên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là không đúng các quy định của pháp luật đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông H, bà N được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, kháng cáo của vợ chồng ông H, bà N là có căn cứ chấp nhận. Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Anh D cũng không đưa ra được các chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Lý do kháng cáo của ông D là không có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông D không được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sẽ sửa lại bản án sơ thẩm cho phù hợp pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông H, bà N.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N được chấp nhận nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm vợ chồng ông H, bà N đã nộp sẽ được hoàn trả lại. Vợ chồng ông Nguyễn Anh D, bà Đinh Thị N phải nộp án phí theo quy định của pháp luật nhưng trong vụ án này cả ông D và bà N đều là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông D và bà N đều được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N được chấp nhận nên số tiền vợ chồng ông H, bà N đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm được hoàn trả lại. Kháng cáo của ông Nguyễn Anh D không được chấp nhận nên ông D phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Số tiền ông D đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm sẽ được đối trừ vào số tiền ông D phải nộp.

[14] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Anh D. Chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 164; Điều 167; Điều 168; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 5,7 Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 164; khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của 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:

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N kiện đòi lại quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N là hợp pháp.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23/CN ngày 28-8-2008 giữa vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N diện tích đất ở 72m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 03, ở tổ dân phố Đ, thị trấn R, huyện N tỉnh Nam Định có tứ cận như sau:

- Cạnh phía Bắc giáp đất công dài 6,29m
- Cạnh phía Tây giáp đất công dài 11,79m
- Cạnh phía Nam giáp đất công dài 5,95m
- Cạnh phía Đông giáp tường nhà cấp bốn của vợ chồng ông D, bà N dài 11,77m

(Có sơ đồ xác định quyền sử dụng đất và ranh giới kèm theo quyết định của bản án phúc thẩm)

4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N số tiền 269.500.000đ (Hai trăm sáu mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng) trị giá của 28m² đất còn thiếu. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N phải có trách

nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N trị giá các công trình bếp lợp ngói chứa đồ, nhà kho, đại chăn nuôi và hai cây nhãn tổng trị giá là 54.301.000đ. Đối trừ cho nhau thì vợ chồng ông D, bà N còn phải có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng ông H, bà N số tiền 215.199.000đ (Hai trăm mười năm triệu một trăm chín mươi chín nghìn đồng).

5. Vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N được nhận ở vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N số tiền 215.199.000đ (Hai trăm mười năm triệu một trăm chín mươi chín nghìn đồng).

6. Nghĩa vụ bàn giao: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N là người đang quản lý, sử dụng diện tích 200m² đất ở phải có trách nhiệm bàn giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N diện tích 72m² đất ở tại thửa đất số 23, tờ số 3 ở tổ dân phố Đ, thị trấn R, huyện N tỉnh Nam Định. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N có trách nhiệm giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri X 860005 ngày 29-12-2003 đứng tên hộ ông Nguyễn Anh D do ông D và bà N đang quản lý cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Sau đó phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N.

7. Vợ chồng Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

8. Nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền, hằng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

9. Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho vợ chồng ông H, bà N số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí ông H, bà N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001327 ngày 07-01-2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Nam Định.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Đinh Thị N.

10. Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho vợ chồng ông H, bà N số

tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí ông H, bà N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000995 ngày 20-7-2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Nam Định.

Buộc ông Nguyễn Anh D phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ tại biên lai số 0000989 ngày 17-7-2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Nam Định. Ông Nguyễn Anh D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự nguyên đơn, người phải thi hành án dân sự bị đơn có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Anh Tuấn

Nguyễn Tiến Dũng

Lại Văn Tùng

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện N;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Lưu HS, VP.

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

Lại Văn Tùng

