

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

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

Bản án số 488/2024/DS-PT

Ngày 06 - 9 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi
lại tài sản và yêu cầu huỷ Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Vân Hương.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Sỹ Hưng;
Ông Trần Quang Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Hoàng Thị Hải,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại H xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 327/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm
2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi lại tài
sản và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ
thẩm số 38/2024/DSST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh H
bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 9477/2024/QĐPT-DS
ngày 21 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị C, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn H, xã H,
huyện B, tỉnh Bình Thuận; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Văn H, sinh năm
1975; địa chỉ: Số H, đường K, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội - là Luật sư thuộc
Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương Tiến T, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H,
tỉnh H; có mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh
H; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh H1, Chủ tịch UBND huyện H, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị H2, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh H; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn N, Chủ tịch UBND xã H, huyện H, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, Phó Chủ tịch UBND xã H, huyện H, tỉnh H; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Lê Ngọc S, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trương Phú T2, sinh năm 1956;

4.2. Bà Lê Thị S1, sinh năm 1952;

4.3. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1955;

4.4. Ông Lê Hồng H3, sinh năm 1948;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh H;

4.5. Ông Vũ Đức Đ1, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện H, tỉnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện ngày 13/12/2022, sửa đổi, bổ sung ngày 17/01/2023 và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Trương Thị C có nội dung:

Mẹ bà là Trương Thị N1 có 02 người con là Trương Xuân D (liệt sỹ chống Mỹ) và bà, trước năm 1990 cùng trú tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh H. Tại thời điểm năm 1990 nhà cửa và diện tích đất của mẹ bà và bà gồm có: 01 nhà 4 gian, 01 nhà 3 gian, 01 bếp 2 gian, 01 chuồng lợn 2 gian, sân, nhà tiêu, nhà tắm, 01 cái ao, cây trồng lâu năm xung quanh ao thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 3, bản đồ 299/TTg xã H năm 1985, diện tích là 903m² đất thổ cư đứng tên Trương Thị C.

Năm 1990, bà vào miền N với chồng được một thời gian ngắn thì bị mắc bệnh tim nặng không về quê được, phải ở lại để điều trị. Do bệnh càng ngày càng nặng nên bà xác định không thể về quê trong thời gian ngắn, mẹ bà ở quê một mình không có ai chăm sóc. Bà bàn với chồng về quê vận động mẹ bà vào trong miền N ở với vợ chồng bà, đồng thời bán căn nhà đang ở. Gia đình bà đã bán nhà ở và một số công trình phụ với tổng diện tích đất 205,95m² cho ông Trương Tiến

T với giá tiền là 3.000.000 đồng. Phần đất còn lại gồm có vườn cây lâu năm và 01 cái ao gia đình bà không bán và cũng không giao cho ai quản lý.

Ông **T** đã trả cho bà bằng tiền và hiện vật gồm: Tháng 11/1990, đưa cho bà một khung xe đạp trị giá 20.000 đồng, 01 máy đo huyết áp trị giá 30.000 đồng và tiền mặt 750.000 đồng; tháng 6/1991, trả bằng tiền mặt 400.000 đồng; tháng 3/1992, trả bằng tiền mặt 200.000 đồng; tháng 10/1992, trả bằng tiền mặt 200.000 đồng. Hết năm 1992, ông **T** đã trả cho bà tổng cộng 1.600.000 đồng, số tiền ông **T** còn nợ lại chưa trả là 1.400.000 đồng, tại các buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã **H**, ông **T** thừa nhận chỉ còn nợ 200.000 đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Năm 1993, ông **T** nhắn người vào báo cho vợ chồng bà về quê để ông **T** trả tiền. Vì bà đang nằm viện không thể về được nên chồng bà về quê gặp ông **T** lấy tiền nợ còn lại. Khi chồng bà về quê đến nhà ông **T** nhưng không gặp ông **T**. Về một thời gian nhưng không gặp được ông **T** để lấy tiền nợ, nên chồng bà đã gửi giấy nợ cho UBND xã **H** nếu thu được thì gia đình trích một phần đóng góp cho UBND xã làm quỹ phúc lợi, sau đó chồng bà quay trở lại miền **N**. Từ đó đến nay ông **T** chưa trả cho gia đình bà số tiền ông **T** còn nợ lại.

Trong thời gian từ năm 1996 đến năm 2018, do điều kiện sức khỏe của bà bị bệnh tái phát phải điều trị dài ngày tại bệnh viện nên bà không về quê được.

Để thực hiện di nguyện của mẹ bà trước khi mất là xây một căn nhà trên phần đất còn lại ở quê để thờ cúng cha mẹ và người anh trai liệt sỹ. Tháng 11/2020, sức khỏe của bà tạm thời ổn định nên bà về thăm quê để thực hiện di nguyện của mẹ bà. Khi về quê thì bà thấy phần diện tích đất ao và cây trồng lâu năm xung quanh ao của gia đình bà đã bị san lấp và sử dụng. Bà có đi tìm hiểu và hỏi thăm anh em bà con hàng xóm thì được biết là gia đình ông **T** đã san lấp ao và cây trồng xung quanh ao để lấy đất canh tác và sử dụng.

Khi về quê bà mới biết ngày 31/12/2007, UBND huyện **H** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AL 202971, số vào sổ H00815 cho ông **Trương Tiến T** và bà **Nguyễn Thị L** diện tích 500m² thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 09, bản đồ địa chính xã **H** năm 1996.

Bà chưa đồng ý ký bất kỳ giấy tờ nào để cho ông **T** làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông **T** cũng không có một chữ ký nào của bà đồng ý cho ông **T** được cấp GCNQSDĐ diện tích 500m² thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 09, bản đồ địa chính xã **H** năm 1996 (nguồn gốc là đất của bà theo bản đồ 299). Thế nhưng UBND huyện **H** đã cấp GCNQSDĐ cho ông **Trương Tiến T** và bà **Nguyễn Thị L** là trái quy định của pháp luật.

Hơn nữa, gia đình bà chỉ bán nhà ở và một số công trình phụ với tổng diện tích 205,95m² cho ông **Trương Tiến T** và đến nay ông **T** cũng chưa thanh toán hết tiền mua nhà cho gia đình bà. Do đó, UBND huyện **H** cấp GCNQSDĐ cho ông **T** diện tích 500m² là vi phạm pháp luật, đã xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi của gia đình bà.

Phần diện tích còn lại chưa bán cho ông T theo hồ sơ địa chính xã H năm 1996 là 838,05m², bao gồm thửa số 307, tờ bản đồ số 09, bản đồ địa chính xã H năm 1996 diện tích 294,05m² và thửa 324 (cái ao), tờ bản đồ số 09, bản đồ địa chính xã H năm 1996 diện tích 544m². Phần diện tích này vào tháng 4/2022 ông T đã xây tường rào bao quanh toàn bộ khu đất, khi phát hiện bà đã báo ngay với chính quyền xã H để ngăn chặn nhưng không được giải quyết.

Ngày 25/7/2021, bà đã làm đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND huyện H để giải quyết hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Trương Tiến T và bà Nguyễn Thị L. Ngày 25/8/2022, UBND huyện H ban hành Văn bản số 1981/UBND-TTr về việc báo cáo kết quả giải quyết đơn của bà Trương Thị C nhưng không giải quyết. Bà không đồng ý đối với Văn bản này và tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh T.

Ngày 19/10/2022, Chủ tịch UBND tỉnh T ban hành Văn bản số 15580/UBND-TD về việc trả lời bà Trương Thị C, nội dung Văn bản hướng dẫn bà khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

Bà đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy GCNQSDĐ số AL 202971, số vào sổ H00815 ngày 31/12/2007 của UBND huyện H cấp cho ông Trương Tiến T và bà Nguyễn Thị L, diện tích 500m² thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 09 xã H năm 1996, tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh H.

- Công nhận việc mua bán nhà giữa bà và vợ chồng ông Trương Tiến T, bà Nguyễn Thị L năm 1990 trên diện tích đất 205,95m²; buộc vợ chồng ông T, bà L phải trả lại phần diện tích không bán là 838,05m² tại thôn T, xã H, huyện H cho bà, trong đó 294,05m² đất vườn thuộc thửa số 307 và 544m² đất ao thuộc thửa số 324, tờ bản đồ số 09, bản đồ địa chính xã H năm 1996.

- Yêu cầu ông Trương Tiến T, bà Nguyễn Thị L phải thanh toán lại số tiền mua nhà, đất mà ông T, bà L còn nợ bà là 1.400.000 đồng tại thời điểm năm 1993 (thời điểm ông T hẹn trả nhưng không trả) theo giá trị đất thị trường hiện nay.

Ông Trương Tiến T trình bày:

Gia đình ông và gia đình bà Trương Thị C ở cùng thôn. Vào tháng 10/1990, bà C đi vào miền N với chồng (đi xây dựng vùng kinh tế mới). Gia đình bà C có bán lại cho ông khu đất bao gồm toàn bộ ao và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 03, diện tích 903m² (theo bản đồ 299 và sổ mục kê lập năm 1985). Hai bên đã thống nhất tại thời điểm đó với tổng số tiền được tính bằng 01 cây 03 vàng, ông đã trả ngay cho bà C 09 chỉ vàng lúc làm giấy tờ mua bán và gia đình bà C cho nợ lại 04 chỉ vàng có viết giấy nợ với nội dung là khi nào ông làm ăn được thì trả nốt số vàng còn nợ lại. Đến năm 1993 lúc ông S (chồng bà C) về quê, ông có mời ông S qua nhà để trả nốt số vàng còn nợ lại, khi trả nợ có 02 người làm chứng là ông Trương Phú T2 (lúc đó làm thôn trưởng) và ông Nguyễn Tiến H4 (lúc đó làm công an thôn, đến nay ông H4 đã chết). Gia đình ông yêu cầu ông S đưa lại giấy nợ thì ông S không có giấy nợ, nên gia đình ông và ông S thống nhất giữ lại 200.000 đồng để chờ ông S qua nhà em là ông Lê Phú G để lấy giấy

nợ, nhưng ông S đã không đem giấy nợ trả lại cho gia đình ông. Sau đó ông S đem giấy tờ nhận nợ của ông vào trong xã và cho xã làm công đức (nhưng thực tế ông S đã lấy hết số vàng nợ, chỉ còn lại 200.000 đồng chờ đưa giấy nợ). Cùng năm 1993 đoàn cán bộ UBND xã H gồm có ông Bùi Đức D1 (làm phó chủ tịch kiêm trưởng công an xã) và ông Đinh Công L1 (làm phó chủ tịch xã) đem giấy nợ của ông S ra nhà ông để thu tiền công đức, sau khi gặp gia đình ông và những người làm chứng lúc đã trả tiền cho ông S thì thống nhất là gia đình ông đã trả đầy đủ số vàng cho gia đình bà C, chỉ còn 200.000 đồng (tiền công đức cho xã) chờ đưa giấy nợ.

Lúc gia đình bà C bán nhà, đất cho gia đình ông, có nhiều người làm chứng. Người viết giấy tờ mua bán là ông Lê Phú G (em chồng bà C), những người cùng ký tên làm chứng vào giấy tờ mua bán lúc bấy giờ có 04 người gồm: ông Lê Phú G, ông Trần Hữu Á (em bà C), bà Lê Thị S1 (người cùng xóm) và ông Trương Phú T2 (thôn trưởng).

Sau khi hoàn thành mọi thủ tục mua bán giữa ông và gia đình bà C, ông đã đưa toàn bộ giấy tờ vào UBND xã H, UBND xã H tiếp nhận và thu tiền trước bạ của ông là 50.000 đồng (có phiếu thu và xác nhận của cán bộ ngân sách lúc đấy là ông Trần Trọng T3, chủ tịch là ông Lê Hồng H3 và cán bộ địa chính là ông Vũ Đức Đ1). Như vậy về thủ tục hành chính, pháp lý thì Nhà nước đã công nhận cho ông được quyền sử dụng và quản lý khu đất và tài sản gắn liền với đất nói trên từ năm 1990. Đến năm 2007, Nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho ông thì ông mới biết chính quyền tách khu đất nhà ông thành hai thửa gồm một thửa đất ở và một thửa đất ao (do địa chính lúc đấy làm sai) đều mang tên của ông là Trương Tiến T. Cho đến nay gia đình ông đã sử dụng, quản lý khu đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất nói trên được 32 năm và đã đóng đầy đủ các loại thuế đối với mảnh đất nói trên cho Nhà nước. Hồ sơ địa chính từ năm 1990 đến nay của xã H và Phòng Tài nguyên Môi trường huyện H không còn tên của bà Trương Thị C nữa.

Việc bà C nói ông còn nợ tiền là không có căn cứ, ông đã trả đầy đủ, có nhiều người làm chứng. Bà C nói chỉ bán đất và tài sản gắn liền với đất, không bán ao theo biên bản hòa giải ngày 25/3/2022 và ngày 08/5/2022 là không có căn cứ vì đất là cùng một thửa là thửa số 123, tờ bản đồ số 03 với tổng diện tích là 903m² (theo trích lục sổ mục kê năm 1985 và bản đồ 299 của xã H).

Nếu bà C nói ông còn nợ tiền thì phải có bằng chứng giấy tờ chứng minh ông còn nợ. Vì trong khoảng thời gian từ năm 1993 tới nay ông S về quê rất nhiều lần và nhiều lần gặp ông nhưng do hai bên gia đình không còn nợ nần gì nhau nên ông S không nói gì về việc còn nợ tiền, vì nếu còn nợ thì ông S đã đòi rồi... Vì vậy, ông không đồng ý với những ý kiến, vấn đề của bà Trương Thị C đưa ra.

Bà Nguyễn Thị L không trình bày ý kiến.

Ông Lê Ngọc S (chồng bà Trương Thị C) có đơn xác nhận ngày 30/11/2023 và có đơn xin vắng mặt, trình bày với nội dung:

Năm 1993, ông Trương Tiến T nhắn tin báo cho vợ ông về quê để ông T trả tiền mua nhà, do vợ ông bị bệnh phải nằm viện nên ông thay mặt vợ về quê để

gặp ông T lấy tiền nợ. Tuy nhiên, ông về quê đến nhà ông T nhiều lần nhưng không gặp ông T nên ông về lại Bình Thuận. Từ đó đến nay, ông chưa gặp ông T lần nào và không nhận tiền, vàng hay bất cứ tài sản nào của ông T đưa.

Ông hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị C và ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền (ông Vũ Văn H) của bà C tại các phiên hòa giải và tại các phiên tòa.

UBND huyện H trình bày (Văn bản số 706/TNMT ngày 13/7/2023):

Theo hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ:

- Hồ sơ 299/TTg lập năm 1985: Thửa đất số: 123, tờ bản đồ số 03; Diện tích: 903,0m² (Loại đất: Thổ cư); Tên chủ sử dụng: **Trương Thị C**.

- Theo hồ sơ địa chính xã H năm 1996 tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 09, diện tích 522,0m² loại đất ở và thửa đất 324, tờ bản đồ số 09, loại đất ao mang tên ông **Trương Tiến T**.

- Theo bản đồ đo đạc năm 2015 thì tại thửa số 307 tương ứng thửa 299, tờ 33, diện tích là 590,7m² loại đất ONT, mang tên **Trương Tiến T**; thửa 324 tương ứng thửa 241, tờ số 33, diện tích 644,2m², loại đất NTS, mang tên **Trương Tiến T**.

Kiểm tra thông tin hồ sơ cấp GCNQSDĐ: Theo sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ lưu trữ tại xã H có thể hiện: Năm 2007, **UBND huyện H** đã cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông **Trương Tiến T**, bà **Nguyễn Thị L**, thể hiện cụ thể như sau: Thửa đất số 307, tờ bản đồ số 09 cấp ngày 31/12/2007, sổ vào sổ H 00815, số sê ri AL 202971, diện tích 500 đồng0m² mang tên ông **Trương Tiến T**, bà **Nguyễn Thị L**.

Căn cứ vào hồ sơ đất đai qua các thời kỳ, hồ sơ cấp GCNQSDĐ, **UBND huyện H** đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh H xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

UBND xã H trình bày (Văn bản số 27/CV-UBND ngày 08/8/2023):

Theo hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ: Nguồn gốc thửa đất của hộ bà **Trương Thị C** và hộ ông **Trương Tiến T**:

- Theo hồ sơ bản đồ 299/TTg xã H năm 1985, tại thửa số: 123, tờ bản đồ số 03, diện tích 903,0m² loại đất thổ cư mang tên **Trương Thị C**.

- Theo hồ sơ địa chính xã H năm 1996 tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 09, diện tích 522,0m², loại đất ở và thửa đất 324, tờ bản đồ số 09, loại đất ao mang tên ông **Trương Tiến T**.

- Thửa đất số 307, tờ bản đồ số 09, bà **Trương Thị C** bán cho ông **Trương Tiến T** đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ở ngày 31/12/2007, sổ vào sổ H 00815, số sê ri AL 202971, diện tích 500m² mang tên ông **Trương Tiến T** (riêng diện tích thửa đất ao ông **Trương Tiến T** đang sử dụng nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ).

- Theo bản đồ đo đạc năm 2015 thì tại thửa số 307 tương ứng thửa 299, tờ

số 33, diện tích là 590,7m² loại đất ONT, mang tên **Trương Tiến T**; thửa 324 tương ứng thửa 241, tờ số 33, diện tích 644,2m², loại đất NTS, mang tên **Trương Tiến T**.

Căn cứ vào hồ sơ đất đai qua các thời kỳ, hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông **Trương Tiến T**, bà **Nguyễn Thị L**, ý kiến của các thành phần tham gia các lần hòa giải tại UBND xã, công văn trả lời đơn thư của UBND xã, của Thanh tra huyện và của **UBND huyện H**, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh H giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng khai:

Tại đơn xin cam đoan ngày 20/3/2023, người làm chứng là ông **Trương Phú T2** trình bày: Vào năm 1990 khi đó ông là xóm trưởng thôn Tiên Thôn có xác nhận việc gia đình bà **Trương Thị C** có bán cho gia đình ông **Trương Tiến T** thửa đất số 123, tờ bản đồ số 3, có cả ao với tổng diện tích là 903m² đất ở nông thôn, đi kèm với thửa đất có tài sản gắn liền với đất gồm có nhà ở, nhà trên, nhà dưới, công trình vệ sinh, chăn nuôi đầy đủ chứ không có hồ sơ tách thửa đất, có bà con xóm làng làm chứng, gồm: ông **Lê Phú G** là em chồng bà **C**, ông **Trần Hữu Á** là em bà **C**, bà **Lê Thị S1** là hàng xóm và ông. Với giá thời điểm hiện tại lúc đó tính bằng 1 cây 3 vàng, ông **T** trả trước 9 chỉ, còn nợ lại 4 chỉ. Sau 2 năm thì ông **S** chồng bà **C** về lấy lại số vàng ông **T** còn nợ, thời gian đó ông **T** đi vắng, bố mẹ ông **T** trả cho ông **S** có gọi cho ông là xóm trưởng và anh **Nguyễn Tiến H4** là công an viên lúc đó làm chứng, lúc đó bố mẹ ông **T** đưa tiền tính ra vàng cho ông **S**, mẹ ông **T** hỏi giấy nợ của ông **T** thì ông **S** bảo sang nhà em lấy mang sang cho mẹ ông **T**, sau đó không thấy ông **S** đưa sang, mẹ ông **T** giữ lại 200.000 đồng để chờ ông **S** đưa giấy sang trả.

Tại đơn xin cam đoan ngày 19/3/2023, người làm chứng là bà **Lê Thị S1** trình bày: Vào năm 1990 gia đình bà **C** có theo chồng vào **N** đi xây dựng vùng kinh tế mới, gia đình bà **C** có bán cho gia đình ông **T** thửa đất số 123, tờ bản đồ số 3, gồm cả ao và tài sản gắn liền với đất, giá cả hai bên thỏa thuận lúc đó là 1 cây 3 vàng, hôm chồng vàng cho bà **C** có xóm làng làm chứng, gồm: ông **Lê Phú G** là em chồng bà **C**, ông **Trần Hữu Á** là em bà **C**, ông **Trương Phú T2** xóm trưởng và bà. Ông **T** trả trước cho bà **C** 09 chỉ, còn lại 04 chỉ gia đình bà **C** cho ông **T** nợ lại, sau 02 năm thì chồng bà **C** về lấy, còn nợ hay không thì bà không biết. Ngày hôm chồng vàng cho gia đình bà **C** có cả mẹ, chồng bà **C** đứng ra nhận, lúc đó gia đình bà có cho gia đình ông **T** vay 02 chỉ vàng, còn về hồ sơ tách thửa lúc đó là không có.

Tại đơn xin cam đoan ngày 20/3/2023, người làm chứng là bà **Trương Thị Đ** (vợ ông **Lê Phú G**) trình bày: Vào năm 1990 gia đình bà **Trương Thị C** có bán cho gia đình ông **Trương Tiến T** cùng thôn thửa đất số 123, tờ bản đồ số 3 với tổng diện tích là 903m² và tài sản gắn liền với đất, đất ở nông thôn, lúc đó chồng bà là ông **Lê Phú G** em chồng bà **C** có viết giấy tờ mua bán giữa hai bên và đã ký vào đại diện người làm chứng, lúc đó giá cả hai bên thỏa thuận là 1 cây 3 vàng, gia đình ông **T** trả trước 09 chỉ, còn lại 04 chỉ hai năm sau ông **S** chồng bà **C** về lấy, còn nợ hay không thì bà không biết. Ngày hôm gia đình ông **T** chồng vàng

cho bà **C**, xóm làng có mặt rất đông, chỉ có mấy người ký làm chứng thôi. Do chồng bà đã chết nên bà đứng ra là người làm chứng.

Tại đơn xin cam đoan ngày 20/3/2023, người làm chứng là ông **Lê Hồng H3** trình bày: Vào thời điểm năm 1990, **UBND xã H** có tiếp nhận giấy tờ mua bán giữa hai gia đình bà **Trương Thị C** và ông **Trương Tiến T**, giấy tờ mua đất và tài sản gắn liền với đất có chữ ký làm chứng của bà con xóm làng và xóm trưởng thôn Tiên Thôn, là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 3 có cả ao, tổng diện tích là 903m², hai bên bàn giao cho nhau chứ không có hồ sơ tách thửa. Lúc đó ông là Chủ tịch **UBND xã H** xem xét thực tế hai bên mua bán là đúng, nên ông đã ký giấy tờ và chuyển sang phòng ngân sách xã để thu tiền trước bạ và địa chính theo đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông **Vũ Đức Đ1** trình bày tại phiên tòa: Năm 1990 (lúc đó ông là cán bộ quản lý ruộng đất xã H), **ban Q** có nhận được giấy tờ mua bán giữa hai gia đình bà **Trương Thị C** có bán cho ông **Trương Tiến T** cùng xã thừa đất ở nông thôn và tài sản gắn liền với đất, có chữ ký của xóm làng, xóm trưởng thôn Tiên Thôn và chữ ký của Chủ tịch **UBND xã H**, với tổng diện tích 903m², gia đình bà **Trương Thị C** đã bán toàn phần tài sản gắn liền với đất là 903m².

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2023 và chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 25/12/2023 thể hiện:

* Về đất: Tổng diện tích thửa đất đo thực tế hiện nay ông **Trương Tiến T** đang quản lý, sử dụng là 1.776,9m². Trong đó:

+ Thửa đất 307, tờ bản đồ số 9, diện tích cấp theo GCNQSDĐ là 500m², diện tích đo thực tế 529m²;

+ Thửa đất 241, tờ bản đồ số 33 (chưa được cấp GCNQSDĐ), diện tích theo bản đồ năm 2015 là 644,2m², diện tích đo thực tế 661,7m², (đã lấp đất hết phần ao năm 2007);

+ Phần đất phía Tây do ông **Thao đ** đất với gia đình ông **Lê Phú H5** có diện tích 212,9m²;

+ Phần đất phía Nam do ông **T** khai hoang và chuyển đổi đất ruộng, đồ đất lấp ruộng năm 2016 có diện tích 373,3m²;

Giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất 307 là: 4.100.000đ/m² x 529m² = 2.168.900.000đ (Hai tỷ, một trăm sáu mươi tám triệu, chín trăm nghìn đồng).

Thửa đất 241 và các phần đất khác không định giá quyền sử dụng đất do chưa được cấp GCNQSDĐ.

* Về tài sản trên đất:

+ Nhà cấp 4 (**số A**), diện tích 51,3m², giá trị còn lại là 117.547.420 đồng;

+ Nhà cấp 4 (**số B**), diện tích 34,4m², giá trị còn lại là 34.537.600 đồng;

+ Nhà cấp 4 (**số C**), diện tích 10,4m², giá trị còn lại là 10.441.600 đồng;

+ Nhà tắm, diện tích 5,8m², giá trị còn lại là 1.561.650 đồng;

- + Nhà bếp + vệ sinh, diện tích 11,4m², giá trị còn lại là 4.089.750 đồng;
- + Nhà kho, diện tích 20,1m², giá trị còn lại là 12.612.750 đồng;
- + Lán lợp tôn, diện tích 21m², giá trị còn lại là 486.043 đồng;
- + Bán bình tôn, diện tích 10,3m², giá trị còn lại là 238.392 đồng;
- + Chuồng gà, diện tích 2,8m², giá trị còn lại là 66.487 đồng;
- + Sân lát gạch đỏ, diện tích 84,6m², giá trị còn lại là 434.497 đồng;

Tổng giá trị công trình gắn liền với đất: 182.016.189đ; làm tròn số: 182.016.000đ (*Một trăm tám mươi hai triệu, không trăm mười sáu nghìn đồng*).

* Về cây cối, hoa màu trên đất:

- + Cau (loại A): 95 cây x 28.500đ/cây = 2.707.500 đồng;
- + Vú sữa (loại E): 01 cây x 360.000đ/cây = 360.000 đồng;
- + Xoan (đường kính gốc 35-50cm): 04 cây x 210.000đ/cây = 840.000 đồng;
- + Na (loại C): 10 cây x 99.000đ/cây = 990.000 đồng;
- + Sưa (đường kính gốc 20-30cm): 37 cây x 260.000đ/cây = 9.620.000 đồng;

Cộng: 14.517.500đ (*Mười bốn triệu, năm trăm mười bảy nghìn, năm trăm đồng*).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông **T**, bà **L** trả số tiền còn nợ 1.400.000 đồng theo giá đất thị trường hiện nay là 200.000.000 đồng; bị đơn giữ nguyên quan điểm của mình, tự nguyện trả số tiền còn nợ 200.000 đồng theo thời điểm hiện nay và hỗ trợ thêm cho bà **C** tổng số tiền là 15.000.000 đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 16/4/2024, Tòa án nhân dân tỉnh H đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1, khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3 Luật đất đai năm 1987; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 95, Điều 100, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trương Thị C** về việc chỉ chuyển nhượng cho ông **Trương Tiến T**, bà **Nguyễn Thị L** diện tích 205,95m², buộc ông **T**, bà **L** phải trả lại 838,05m² đất (trong đó 294,05m² đất vườn và 544m² đất ao).*

*Công nhận việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà **Trương Thị C** với ông **Trương Tiến T**, bà **Nguyễn Thị L** đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 03, bản đồ 299/TTg xã **H** năm 1985, diện tích 903m².*

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà **Trương Thị C** về hủy GCNQSDĐ số AL 202971, số vào sổ H00815 ngày 31/12/2007 của UBND huyện H cấp cho ông **Trương Tiến T** và bà **Nguyễn Thị L**, diện tích 500m² thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 09 xã H năm 1996, tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh H.

3. Chấp nhận ông **Trương Tiến T**, bà **Nguyễn Thị L** còn nợ bà **Trương Thị C** số tiền mua nhà, đất từ năm 1990 là 200.000đ; ghi nhận sự tự nguyện của ông **Trương Tiến T** hoàn trả 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) vừa trả nợ, vừa hỗ trợ tiền đi lại cho bà **C**.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án và Cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành án, mà người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 BLDS.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Trương Thị C**.

Ông **Trương Tiến T**, bà **Nguyễn Thị L** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 750.000đ (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa hoặc vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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./.

Ngày 25/4/2024, nguyên đơn bà **Trương Thị C** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bà **Trương Thị C** giữ nguyên nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện tại toà án cấp sơ thẩm; xác nhận không xuất trình được giấy tờ mua bán chuyển nhượng đất (vì ông **S** đã đưa giấy này cho ông **Đinh Công L1** là Phó Chủ tịch UBND xã vào năm 1993 nhưng ông **L1** làm thất lạc) nhưng xuất trình thêm các tài liệu gồm: đơn trình bày ngày 28/5/2024 của ông **Lê Ngọc S**; văn bản của 2 người làm chứng là bà **Trương Thị Đ** (Văn Phòng chứng Hoảng Hoá chứng thực ngày 15/8/2024), “Xác nhận” của bà **Lê Thị S1** (Văn Phòng chứng Hoảng Hoá chứng thực ngày 16/8/2024) đều có nội dung về việc ký giấy

làm chứng là do ông **T** đưa chứ không biết nội dung. Quan điểm của đại diện theo uỷ quyền: Tại thời điểm các bên mua bán nhà đất, pháp luật chỉ cho phép bán nhà ở trên đất ở, không cho phép mua bán đất nên bà **C** cũng chỉ bán nhà đất ở diện tích 205m², không bán toàn bộ thửa 123 diện tích 903m² cho ông **T** nên còn lại hơn 838m² đất; nhưng giấy tờ địa chính lại ghi tên ông **C** là không đúng (trong đó cấp GCNQSD đất vào năm 2007 cho ông Chính diện tích 500m² đất ở) nhưng không có văn bản chuyển nhượng hay ý kiến gì của bà **C**, là trái quy định. Ông **T** không chứng minh được đã nhận chuyển nhượng phần đất còn lại. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đánh giá đúng chứng cứ, áp dụng đúng quy định của pháp luật, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Trương Thị C**.

Bị đơn là ông **Trương Tiến T** giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm, xuất trình thêm các Đơn xin cam đoan của bà **Lê Thị S1** ngày 16/8/2024, của ông **Lê Hồng H3** ngày 16/8/2024, của ông **Trương Phú T2** ngày 16/8/2024, của ông **Trần Trọng T3** ngày 16/8/2024, của ông **Vũ Đức Đ1** ngày 16/8/2024 - các đơn trên đều có xác nhận chữ ký của **UBND xã H**. Ông **T** đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện **UBND xã H** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có văn bản số 30/UBND-ĐCXĐ ngày 24/8/2024 trình bày về thửa đất số 123 tờ bản đồ số 03 đo năm 1985 sau này đo 1995 và 2015 tách thành 2 thửa là đo theo hiện trạng sử dụng, mục đích sử dụng; trình bày việc năm 2007 do thửa 324 đang sử dụng là đất ao nên không được kê khai đăng ký cấp GCNQSD đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký; các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm đã được bảo đảm đúng quy định. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ, xác định hai bên đều không cung cấp được hợp đồng mua bán nhà đất năm 1990 nhưng thực tế sử dụng, hồ sơ địa chính lưu giữ và lời khai của những người làm chứng, để xác định bà **C** đã bán toàn bộ thửa đất số 123 và tài sản trên đất cho ông **T**, và đã nhận nhiều lần, đủ tiền theo thỏa thuận (chỉ còn lại 200.000 đồng để công đức cho xã). Do vậy, nguyên đơn cho rằng không bán phần đất ao, vườn - là không có cơ sở nên Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện là đúng. Kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được chứng cứ có giá trị để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; các chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của các bên và quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa; sau khi thảo luận và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án nhân dân tỉnh H thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức

đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

Kháng cáo của bà **Trương Thị C** hợp lệ, đủ điều kiện xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà **Trương Thị C**:

[2.1] Năm 1990, vợ chồng bà **C**, ông **S** chuyển vào **N** sinh sống, đưa mẹ (là cụ **N1**) vào ở cùng và cụ **N1** đồng ý cho vợ chồng bà **C** bán nhà đất cho ông **T**, bà **L**. Nguồn gốc nhà đất là của cha mẹ bà **Trương Thị C**, các cụ có 2 con nhưng con trai nhưng đã hy sinh; nhà ở, công trình xây dựng khác trên thửa đất số 123, tờ bản đồ số 03, diện tích 903,0m² bản đồ 299/TTg **xã H** năm 1985 đã đứng tên **Trương Thị C**.

[2.2] Về việc gia đình bà **C** bán toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng trên một phần hay toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông **Nguyễn Tiến T4**:

Bà **C**, ông **T4** đều thừa nhận có lập giấy mua bán làm 2 bản, mỗi bên giữ 1 bản, nhưng khi tranh chấp không bên nào xuất trình được giấy tờ gì, kể cả giấy tờ về việc giao nhận tiền hay vàng.

Nguyên đơn bà **C** cho rằng năm 1990 chỉ bán phần nhà ở và công trình nằm trên 205m² đất ở, phần đất còn lại 838,05m² (trong đó 294,05m² đất vườn và 544m² đất ao) không bán, nhưng bà cũng thừa nhận không nhờ ai quản lý trông nom và đến năm 2020 bà mới về quê đòi lại đất; giá chuyển nhượng nhà đất là 3.000.000 đồng mới nhận 1.600.000 đồng còn 1.400.000 đồng chưa trả đến năm 1993 chồng bà (ông **S**) có về quê 1 lần để nhận nốt tiền nhưng cũng chưa được nhận.

Bị đơn ông **T4** bà **L** cho rằng bà **C** đã bán toàn bộ nhà và thửa đất 123 tổng diện tích đất 903m² với giá 1,3 cây vàng, đã trả 9 chỉ vàng ngay và năm 1993 giao nốt 4 chỉ vàng cho ông **S** chồng bà **C**, còn giữ lại 200.000 đồng theo thỏa thuận khi nào ông **S** trả lại giấy nợ thì sẽ nộp 200.000 đồng công đức cho xã.

Bị đơn đưa ra nhiều người làm chứng và xuất trình văn bản trình bày của một số người làm chứng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng là ông **Vũ Đức Đ1** (nguyên cán bộ ruộng đất xã) khai vào năm 1990 UBND xã có tiếp nhận giấy tờ mua bán giữa 2 gia đình, nội dung bà **C** bán toàn bộ nhà và toàn bộ thửa đất số 123 cho ông **T4** và gia đình ông **T4** đã quản lý sử dụng ổn định hơn 32 năm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp các văn bản trình bày (đều có xác nhận của **UBND xã H**) gồm: ông **Vũ Đức Đ1** (nguyên cán bộ quản lý ruộng đất **xã H** vào năm 1990), ông **Lê Hồng H3** (nguyên Chủ tịch **UBND xã H** năm 1990), ông **Trần Trọng T3** (nguyên cán bộ ngân sách **xã H** năm 1990), ông **Trương Phú T2** (nguyên xóm trưởng thôn **T**) - đều xác nhận năm 1990 gia đình bà **C** bán toàn bộ nhà cửa công trình và thửa đất 123 có tổng diện tích 903m², việc mua bán và bàn giao đất, đều diễn ra công khai, được xã chấp nhận làm thủ tục.

Về phía ông **Lê Ngọc S**, tại đơn trình bày ngày 28/5/2024, ông lại cho rằng năm 1990 mẹ vợ và vợ ông ủy quyền cho ông về quê bán nhà ở, công trình phụ

và do thời kỳ đó cấm mua bán đất nên chỉ bán nhà ở và công trình phụ gắn với đất là 205,95m²; không bán vườn cây và ao mà để nguyên.

Trên thực tế, ông **S** và bà **C** từ khi bán nhà đất 1990 đã thừa nhận không quản lý sử dụng hay giao cho ai quản lý; cũng không kê khai đăng ký.

Về hồ sơ địa chính do cơ quan quản lý đất đai quản lý đã thể hiện: Từ năm 1990 ông **T4** đã quản lý toàn bộ thửa 123. Trong khi hồ sơ địa chính đo đạc năm 1996 thì thửa số 123 bản đồ 299 nêu trên, tách thành 2 thửa đất ở, đất NTS (ao) đều đứng tên ông **T4** quản lý sử dụng.

Hồ sơ cấp GCNQSD năm 2007 do UBND cung cấp cho Tòa án, thể hiện UBND tiến hành cho các hộ dân kê khai cấp GCNQSD lần đầu. Đơn của ông **T4** cũng thể hiện chỉ đăng ký xin cấp GCNQSD thửa đất ở (trong thửa 123 nhận chuyển nhượng của bà **C**). Tại QĐ cấp GCN số 2850 ngày 31/12/2007 (BL 44) đối với đất ở và đất CLN của UBND huyện đối với 74 hộ dân **xã H**, ông **T4** được cấp GCNN thửa đất số 307, tờ bản đồ số 09, diện tích 522,0m², loại đất ở. Thửa đất ao ông **Trương Tiến T** đang sử dụng nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ. Ngoài ra, ông **T** kê khai thửa đất ở đang sử dụng là mua của bà **C** (thửa 123) từ năm 1990; tại Biên bản kiểm tra diện tích đất ở (BL 41), phần kiểm tra hiện trạng sử dụng, có dòng chữ thửa số 307 giảm diện tích 403m² so với bản đồ 299 là do lần đo đạc địa chính tách thửa đất ao ra thửa 324; thửa đất được sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Tại văn bản số 30/UBND ngày 24/8/2024, **UBND xã H** xác nhận năm 2007 chỉ cấp GCNQSD đối với đất ở, đất ao không được kê khai cấp.

Theo bản đồ đo đạc năm 2015 thì tại thửa số 307 tương ứng thửa 299, tờ số 33, diện tích là 590,7m² loại đất ONT, mang tên **Trương Tiến T**; thửa 324 tương ứng thửa 241, tờ số 33, diện tích 644,2m², loại đất NTS, mang tên **Trương Tiến T**.

Thực tế sau khi mua nhà, đất, gia đình ông **T**, bà **L** đã quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất, xây dựng nhà cửa, các công trình trên đất, sinh sống ổn định từ đó đến nay, vợ chồng bà **C** thường xuyên về quê, biết việc sử dụng đất của ông **T**, bà **L** nhưng không có ý kiến phản đối gì. **UBND huyện H** đã cấp GCNQSDĐ cho ông **Trương Tiến T**, bà **Nguyễn Thị L** phần đất ở (phần đất ao đã có tên trong sổ sách địa chính nhưng chưa cấp GCNQSD) là đúng quy định của pháp luật.

Bà **C** cũng không đưa ra được tài liệu nào thể hiện trong thửa 123 có 205,95m² đất ở. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bà **C** cũng thừa nhận không xác định mốc giới phần đất đã bán và phần đất còn lại.

Với các tài liệu chứng cứ trên, đủ căn cứ xác định gia đình bà **C** đã bán toàn bộ nhà ở và tài sản trên đất thuộc thửa đất 123 có tổng diện tích 903m². Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà **C** (buộc ông **T**, bà **L** phải trả lại 838,05m² đất gồm 294,05m² đất vườn và 544m² đất ao), là có cơ sở.

[2.3] Bà **C** kháng cáo chỉ đưa ra 1 giấy xác nhận (ghi người viết là ông **Đinh Công L1** nhưng văn bản không có chứng thực hợp lệ) nên là tài liệu hợp lệ để xem

xét. - Về 2 người làm chứng khác có văn bản trình bày khác với trình bày trước đây là bà **Trương Thị Đ** và bà **Lê Thị S1**:

Bà **Trương Thị Đ** trước đây đã ký văn bản trình bày (xác nhận chồng bà là ông **Lê Phú G** - đã chết- là người viết giấy tờ mua bán và ông chứng kiến việc thỏa thuận mua bán và trả vàng 2 lần 9 chỉ và 4 chỉ), đến giai đoạn phúc thẩm bà **Đ** lại ký văn bản cho rằng bà không biết gì và bà ký văn bản trình bày là do ông **T** đưa mà không đọc;

Các văn bản trình bày đều đề ngày 16/8/2024 của bà **Lê Thị S1** (1 do nguyên đơn và 1 do bị đơn xuất trình), có nội dung mâu thuẫn nhau, nhưng bà vẫn thừa nhận có cho ông **T** vay vàng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bà **Đ** không là người trực tiếp chứng kiến và bà có quan hệ họ hàng với 1 bên (ông **Lê Phú G** là em trai ông **Lê Ngọc S**); bà **S1** cũng không trực tiếp chứng kiến mà chỉ là người cho vay vàng...lời khai ít có tính liên quan.

Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định việc thay đổi lời trình bày lại của 2 người làm chứng trên, là không có giá trị trong việc kết luận nội dung tranh chấp giữa bên mua bán trong vụ án này.

[2.4] Về việc thanh toán tiền giữa hai bên:

Việc mua bán diễn ra, đến thời điểm bà **C** khởi kiện đã gần 30 năm. Bà **C** cho rằng ông **T** còn nợ lại 1.400.000 đồng, nhưng bà không có chứng cứ chứng minh. Ông **T** chỉ thừa nhận là còn 200.000 đồng (thực chất là tiền công đức cho xã nhưng ông **T** cũng chưa trả và xã không yêu cầu).

[2.5] Với các tài liệu chứng cứ trên, không đủ căn cứ xác định ông **T** còn nợ lại bà **C** khoản tiền như bà trình bày. Khoản 200.000 đồng ông **T** thừa nhận giữ lại để nộp công đức cho xã (nhưng cũng chưa nộp và xã cũng không yêu cầu), do ông **T** tự nguyện trả cho bà **C** 15.000.000 đồng, Bản án sơ thẩm đã ghi nhận là đã bảo đảm quyền lợi cho bà **Trương Thị C**.

Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét chấp nhận kháng cáo của bà **Trương Thị C**. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4] Bà **Trương Thị C** là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 270, Điều 282, Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án.

1. Bác kháng cáo của nguyên đơn là bà **Trương Thị C**; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh H.

2. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà **Trương Thị C**.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 06/9/2024.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh H;
- TAND tỉnh H;
- Cục THADS tỉnh H;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phan Thị Vân Hương