

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 84/2021/DS-PT

Ngày: 07 - 12 - 2021

V/v: Tranh chấp 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 toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:
Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2021/TLPT-DS ngày 08/10/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS – ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2021/QĐXX-PT ngày 29/10/2021

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Văn T - Sinh năm 1969; địa chỉ: Xóm 18, xã G, huyện T, tỉnh N.

2. Bị đơn: Anh Đinh Văn T1 - Sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm 20, xã G, huyện T, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đinh Văn T1: Chị Trần Thị T3 - Sinh năm 1982; địa chỉ: P1617, Tòa nhà H, số 50 ngõ 83 N, H, quận H, thành phố H.

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

- Chị Phạm Thị M - Sinh năm 1965; địa chỉ: Xóm 20, xã G, huyện T, tỉnh N.

- Chị Trần Thị N - Sinh năm 1976; địa chỉ: Xóm 18, xã G, huyện T, tỉnh N.

4. Người làm chứng:

- Ông Trịnh Bình L, sinh năm 1964

- Ông Vũ Ngọc A, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Xóm 24, xã G, huyện T, tỉnh N.

- Ông Vũ Văn V, sinh năm 1969

Địa chỉ: Xóm 23, xã G, huyện T, tỉnh N.

- Chị Trịnh Thị N1, sinh năm 1978

Địa chỉ: Xóm 19, xã G, huyện T, tỉnh N.

5. Người kháng cáo: Anh Đinh Văn T1 là bị đơn và chị Phạm Thị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt anh T, chị N, chị M, chị T3. Ông L, ông A, ông V có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 11 năm 2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là anh Phạm Văn T trình bày: Tháng 2 năm 2006 vợ chồng anh T1, chị M ở xóm 20 xã Giao Thiện có tới nhà anh trình bày nguyện vọng muốn chuyển nhượng một phần đất ở, do cần tiền để giải quyết công việc cá nhân, hai bên cùng thảo luận đi đến thống nhất giá cả và diện tích chuyển nhượng, mặt đường rộng là 10m, chiều sâu là 16m, vị trí từ đường rộng phụ vào là 5m tới lô đất chuyển nhượng cho anh. Việc chuyển nhượng được hai bên trình bày lên Ủy ban nhân dân (UBND) xã Giao Thiện và ban địa chính xã để làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 28 tháng 4 năm 2006 anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 532623 tại thửa đất số 333 tờ bản đồ số 40 địa chỉ xóm 20 xã Giao Thiện, huyện Giao Thủy với diện tích là 157,5m². Sau khi chuyển nhượng anh chị T1, M có đề nghị với vợ chồng anh được mượn lại mảnh đất vừa bán để sử dụng, khi nào anh cần sử dụng thì vợ chồng anh T1 sẽ trả lại, do anh chưa có nhu cầu sử dụng ngay nên anh đã đồng ý cho vợ chồng anh T1 mượn lại đất (theo thỏa thuận miệng). Tháng 02 năm 2020 anh có lên nhà vợ chồng anh T1 nói chuyện để lấy lại thửa đất cho mượn để sử dụng nhưng vợ chồng anh T1 không trả lại đất cho anh. Anh đã làm đơn trình bày lên UBND xã Giao Thiện và UBND xã Giao Thiện đã tổ chức hòa giải nhưng không T. Nay anh yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh T1 phải trả lại cho anh thửa đất đã bán cho anh.

* Tại bản tự khai ngày 08 tháng 01 năm 2021 và quá trình tố tụng tại tòa án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Đinh Văn T1 là chị Trần Thị T3 trình bày: Vào khoảng năm 2005 do công việc làm ăn của gia đình gặp nhiều khó khăn nên chị M đã vay tài sản của anh Phạm Văn T và anh Đ. Do không biết đọc, biết viết chưa va chạm về việc vay mượn, kém hiểu biết pháp luật, tin tưởng có cán bộ địa chính xã làm chứng và giúp cho hai bên có thỏa thuận là “vay xong sau đó sẽ trả gốc lãi đầy đủ và nhận lại giấy tờ”. Chị M có tiết lộ là

đang gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 359730 cấp ngày 23-9-2004 mang tên hộ gia đình anh Đinh Văn T1 tại nhà ông V để vay số tiền tính cả gốc lãi là 25.000.000 đồng. Nhưng nhờ quan hệ thân thiết với cán bộ địa chính và là người nhà của chủ tịch xã lúc bấy giờ nên bằng quan hệ của mình anh T đã nhờ cán bộ địa chính xã là Vũ Ngọc A lập hợp đồng chuyển nhượng và lợi dụng hoàn cảnh khó khăn, sự thiếu hiểu biết của gia đình chị M để lừa dối vợ chồng anh T1, chị M là người không đọc thông viết thạo (chỉ được con cái dạy cách ký tên của mình), ông Vũ Ngọc A khi thì lấy chữ ký tại đám giỗ, lúc lại ở nhà bếp của chị M khi nhà đang có công việc bận rộn, nói là ký giấy vay tiền cho các khoản vay trước đó rồi giải thích rằng: Đi vay ngân hàng có 10.000.000 đồng mà còn phải ký hàng đồng giấy tờ nữa là lại vay của cá nhân, chị cứ ký vào đây là giấy vay tiền bao giờ trả tiền rồi lấy lại. Do là người yếu thế, trong hoàn cảnh thiên tai bão lũ, làm ăn thất bại phải đi vay tiền nên chị M và anh T1 bị dồn ép vì áp lực nợ nần nên chỉ biết ký tên mình mà không được ai đọc cho nghe về nội dung giấy tờ và nghĩ đơn giản đó là giấy vay nợ với anh T như ông cán bộ địa chính xã giảng giải mà sau khi ký anh T1 và chị M cũng không cầm lại bất kỳ giấy tờ nào. Mọi chuyện sau đó anh T1, chị M không hề hay biết về việc anh T và cán bộ địa chính xã là Vũ Ngọc A đã âm thầm làm thủ tục chuyển tên người sử dụng đất, anh T1, chị M cũng không hề được biết cơ quan chức năng đã thực hiện việc đăng ký cho vợ chồng anh T. Hai bên cũng không có bất cứ thoả thuận nào về việc mượn lại đất để sử dụng một thời gian như anh T nêu trong đơn khởi kiện. Ngoài số tiền cho anh T1, chị M vay để trang trải công nợ là 25.000.000 đồng thì vợ chồng anh T không đưa cho vợ chồng chị M bất cứ khoản tiền nào khác. Đến khoảng tháng 02 năm 2020 thì vợ chị M mới được vợ chồng anh T cho biết là vợ chồng chị M đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng anh T. Trong biên bản của hội nghị hoà giải ngày 24/9/2020 tại UBND xã Giao Thiện, nguyên cán bộ địa chính xã Giao Thiện là ông Vũ Ngọc A có ghi nhận chữ ký của chị M là thật và câu trên của biên bản ông A bảo không biết về việc vay mượn cá nhân nhưng câu sau lại nói chị M có vay nợ của anh T. Nay chị đề nghị Toà án tuyên hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm (có sự lừa dối ép buộc), vi phạm về mặt hình thức, không có thời hạn T1 toán giao nhận tiền, bên chị M chưa nhận được tiền, thời điểm chuyển giao trên hợp đồng chị M và anh T1 không có mặt tại địa phương nên không thể ký vào hợp đồng chuyển nhượng, không đề nghị Toà án tiến hành định giá tài sản. Nay anh T khởi kiện, chị đề nghị Toà án hủy hợp đồng và bác đơn khởi kiện của anh T vì không có việc chuyển nhượng mua bán đất giữa vợ chồng anh T1 và chị M.

* Chị Phạm Thị M trình bày: Chị vay của anh T 20.000.000 đồng mỗi tháng trả 1.000.000 đồng, năm 2006 bị bão to làm ăn vỡ nợ nên không có tiền trả lãi, cộng cả lãi vào gốc là 25.000.000 đồng, ông T hỏi có sổ đỏ không, chị bảo có nhưng sổ đã đi cầm, chị vay ông V 10.000.000 đồng nhưng tính cả lãi là 25.000.000 đồng tương đương với 8 chỉ vàng, em chị mang cầm sổ đỏ cho ông V chứ không phải do chị cầm. Đến năm 2016 chị lấy sổ đỏ về thì mới biết anh T đã lấy sổ đỏ của gia đình chị từ đầu năm 2006 để sang tên mình. Năm 2012 chị có trả nợ cho anh T nhưng anh T không nói gì, chị trả lãi nhưng anh T cũng

không lấy. Chị M thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T là do vợ chồng chị ký nhưng do ông Vũ Ngọc A đưa cho ký nói rằng ký vay tiền chứ không phải bán đất. Chị thừa nhận có dẫn chị N đến nhà ông V nhưng khi đến gần nhà ông V thì chị quay về nên giữa chị N và ông V trả tiền và lấy sổ đỏ như thế nào chị không biết.

* Tại bản tự khai ngày 05 tháng 02 năm 2021 và quá trình tố tụng tại tòa án, chị Trần Thị N trình bày: Năm 2006 vợ chồng chị có mua của anh T1, chị M tại xóm 20, xã Giao Thiện, huyện Giao Thủy một thửa đất, chồng chị là người trực tiếp giao dịch mua bán còn chị là người đồng sở hữu thửa đất đó. Đến nay vợ chồng chị có nhu cầu sử dụng thì anh chị T1 M có thái độ không hợp tác bàn giao và có lời đe dọa. Nay chị đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh T1, chị M phải trả lại thửa đất mà anh chị đã mua hợp pháp.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 16 tháng 4 năm 2021 ông Đinh Quang H trình bày: Giữa ông và vợ chồng anh T1, chị M có họ hàng xa, ông không biết vợ chồng chị M có vay nợ của anh T không và ông cũng không biết việc vợ chồng chị M chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh T 157,5m². Nhưng vào năm 2006 vợ chồng chị M có vay của ông 15 chỉ vàng 999 và có nói bán đất cho ông để trừ nợ nhưng ông không đồng ý lấy đất, đến nay vợ chồng chị M đã trả đủ cho ông số vàng đã vay.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 4 năm 2021 ông Trình Bình L trình bày: Ông làm Chủ tịch UBND xã Giao Thiện từ năm 2004 đến năm 2016, hiện nay ông là Bí thư đảng bộ xã Giao Thiện. Ông không có mối quan hệ họ hàng gì với vợ chồng anh T1, chị M. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh T1, chị M và vợ chồng anh T, chị N do cán bộ CH3 môn sau khi ra thực địa chứng kiến hai bên giao nhận mốc giới với nhau và trình hợp đồng theo mẫu của Phòng tài nguyên và môi trường huyện cung cấp đã có chữ ký đầy đủ của các bên đương sự thì ông đã ký xác nhận vào bản hợp đồng đó.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 4 năm 2021 ông Vũ Ngọc A nguyên Công chức địa chính xã Giao Thiện trình bày: Ông làm cán bộ địa chính xã Giao Thiện từ ngày 01-01-2005 đến 15-5-2019, sau đó ông được luân chuyển về làm cán bộ địa chính xã Giao Hương. Theo yêu cầu của các bên ông ra thực địa chứng kiến cho hai bên giao nhận mốc giới với nhau. Theo đề nghị của các bên ông là người viết hợp đồng theo mẫu của Phòng tài nguyên huyện cung cấp và các bên ký kết tại nhà anh Phạm Văn T có mặt bên chuyển nhượng ký trước mặt ông. Giá chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận và có khai là 20.000.000 đồng, theo ông giá đất thời điểm đó có thể hơn 20.000.000 đồng nhưng theo đề nghị của các bên giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, lên ông đã ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng. Nội dung của hợp đồng do các bên thỏa thuận. Sau đó hợp đồng được chuyển lên phòng Tài nguyên và Ủy ban nhân dân huyện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 4 năm 2021, chị Trịnh Thị N1 trình bày: Chị không có mối quan hệ họ hàng gì với vợ chồng anh T1, chị M và vợ chồng anh T, chị N. Chị cũng không biết và không liên quan đến việc chuyển

nhượng đất giữa các bên. Vào tháng 5 năm 2006 vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh T1, chị M diện tích đất 80m² tại thửa số 287, tờ bản đồ 40 lập năm 2003, xóm 20, xã Giao Thiện với giá chuyển nhượng 12.000.000 đồng, vợ chồng chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay thửa đất này vợ chồng chị cũng chưa sử dụng, chồng chị là anh Tô Quang Đ hiện nay đi làm ăn xa không có mặt tại địa phương.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 16 tháng 4 năm 2021, ông Vũ Văn V trình bày: Ông không có quan hệ họ hàng và mâu thuẫn gì với vợ chồng anh Đinh Văn T1 và vợ chồng anh Phạm Văn T. Vào cuối năm 2005 ông Phan T1 Can lúc đó là xóm trưởng xóm 23 xã Giao Thiện (đã chết) là em rể của chị Phạm Thị M có mang sổ đỏ của vợ chồng anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M đưa cho ông để vay ông số tiền 20.000.000 đồng. Khoảng tháng 2 năm 2006 chị Phạm Thị M có dẫn chị Phạm Thị N là vợ của anh T mang số tiền 20.000.000 đồng đến trả cho ông để chuộc sổ đỏ về. Ông có gọi Đ cho ông Phan Thanh C là người vay tiền và đưa sổ đỏ cho ông, ông C nhất trí nên ông đã nhận tiền từ chị N có chị M chứng kiến và cũng nhất trí để chị N cầm sổ đỏ về. Ông không biết việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh T1 và vợ chồng anh T. Khi chị N cùng chị M đến nhà ông để chuộc sổ đỏ về, chị N có nói mục đích lấy về để thực hiện việc mua bán giữa hai nhà, còn sau này giữa hai bên mua bán như thế nào ông không biết.

* Tại biên bản xác minh ngày 16 tháng 4 năm 2021 bà Phạm Thị T2 công chức tư pháp hộ tịch xã Giao Thiện cung cấp: Trong biên bản hoà giải 24 tháng 9 năm 2020 có viết tên chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Màu do ngôn ngữ địa phương nên gọi như vậy, nhưng thực tế tên là Phạm Thị M.

* Tại biên bản xác minh thu thập chứng cứ ngày 14 tháng 4 năm 2021 UBND xã Giao Thiện cung cấp: Về nguồn gốc đất mà các đương sự tranh chấp là của ông Đinh Văn H (bố đẻ của anh Đinh Văn T1) hiện nay ông H đã chết, thửa đất số 287, tờ bản đồ số 40 tại xóm 20 xã Giao Thiện, bản đồ lập năm 2003, diện tích 1.135,3m² (Trong đó đất ở là 665.8m², đất vườn là 449.5m²). Đến năm 2004 ông H3 đã chuyển nhượng cho anh Đinh Văn T1 482m² (Trong đó đất ở là 240m², đất vườn là 242m²) và đã được UBND huyện Giao Thủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 10/3/2006 vợ chồng anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Phạm Văn T và chị Trần Thị N 10m mặt đường với diện tích 157.5m², giá trị chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, đã được UBND huyện Giao Thủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 16/5/2006 vợ chồng anh Đinh Văn T1 lại tiếp tục chuyển nhượng cho anh Tô Quang Đ và chị Trịnh Thị N1 5m mặt đường diện tích 80m², giá trị chuyển nhượng là 12.000.000 đồng. Quá trình làm hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã làm đầy đủ theo quy định của luật đất đai. Việc chuyển nhượng giữa các bên đã được thể hiện trên bản đồ địa chính do xã quản lý để dễ theo dõi, thửa của vợ chồng anh Đ là 332 và thửa của vợ chồng anh T là 333, phần còn lại giáp ngõ cạnh thửa đất của hộ ông H là 5m mặt đường và phần đất phía sau có nhà ở. Sau khi nhận đất anh T có ý định xây tường bao nhưng anh T1 mượn lại để sử dụng làm sân cưới con, sau đó đã không bàn giao lại cho anh T

sử dụng nên đã xảy ra tranh chấp.

* Tại biên bản xác minh thu thập chứng cứ ngày 27 tháng 4 năm 2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giao Thủy cung cấp: Đối với bản đồ thửa đất đang tranh chấp chưa được chỉnh lý tại cấp huyện. Trường hợp mới chỉnh lý bản đồ số tại xã thì việc chỉnh lý này cũng là căn cứ để giải quyết vụ án.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cụ thể như sau: Do thời gian đã lâu nên các đương sự không chỉ mốc giới chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh T nên không tiến hành đo đạc chính xác được. Vì vậy phải tiến hành đo đạc và vẽ sơ đồ hiện trạng toàn bộ thửa đất mà vợ chồng anh T1, chị M đang sử dụng, còn chi tiết cũng như vị trí thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Phạm Văn T và vợ chồng anh Tô Quang Đ cũng như diện tích còn lại, UBND xã Giao Thiện đã có bản đồ số chỉnh lý để theo dõi. Tổng diện tích của thửa đất là 482m² cụ thể: Phía Tây giáp đường dọc dài 29,8m; Phía Đông giáp thửa đất của ông H3 dài 29,8m; Phía Nam giáp ngõ đi cạnh thửa đất nhà ông H rộng 15,7m; Phía Bắc giáp ngõ đi chung rộng 16,7m

Về tài sản trên đất: Gồm nhà ở và các công trình xây dựng trên đất có trước thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, chỉ thêm một chiếc chuồng gà không có giá trị. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 157,5m² ở địa phương tại thời điểm hiện nay là 500.000.000 đồng.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS – ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy quyết định.

Căn cứ vào: Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 27 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. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T;

Buộc vợ chồng anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M phải trả lại cho vợ chồng anh Phạm Văn T và chị Trần Thị N, thửa số 333 (tách ra từ thửa số 287) tờ bản đồ số 40 tại xóm 20 xã Giao Thiện, bản đồ lập năm 2003 với diện tích là 157,5m²; có vị trí như sau: Phía tây giáp đường dài 10m; phía đông giáp thửa đất của ông H3 dài 10m; phía bắc giáp thửa đất của vợ chồng anh Đ rộng 16m; phía nam giáp phần đất còn lại (5m mặt đường giáp ngõ đi cạnh thửa đất của ông H) rộng 15.5m (có sơ đồ kèm theo).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Phạm Văn T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả anh Phạm Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu 0000130 ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy.

- Anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M phải nộp số tiền: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

* Ngày 27/7/2021 anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, vì các lý do sau:

- Bản án sơ thẩm không đúng sự thật khách quan, xâm hại quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh T1, cụ thể: Vợ chồng anh T1 chỉ vay anh T 20 triệu đồng, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Vợ chồng anh T không chứng minh được việc trả tiền và việc bàn giao đất trên thực địa; Vợ chồng anh T không chứng minh được việc cho vợ chồng ông T1 mượn lại đất.

- Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Tòa án sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn; không chấp nhận chứng cứ phía bị đơn cung cấp; không đưa các con của vợ chồng anh T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, chị T3 xuất trình Vi bằng ghi nhận lời trình bày của ông Nguyễn Gia L, bà Trần Thị T4, ông Đinh Quang H, bà Đinh Thị S, Đinh Thị L1, Đinh Thị S1, Đinh Thị T5, Đinh Xuân Đ1, Đinh Văn T6, Đinh Văn T7, Đinh Thị K.

- Ông Nguyễn Gia L trình bày: Vợ chồng anh T1 và chị M làm thuê cho ông tại Hà Nội từ ngày 20/02/2006 (tức ngày 23/01/2006 năm Bính Tuất) đến hết năm và chỉ nghỉ phép 01 tháng trước tết 2007 để lo việc cưới con gái.

- Bà Trần Thị T4 trình bày: Bà đã dẫn chị M đến gặp anh T, anh T cho bà Thu vay 20 triệu đồng, về lãi và thời hạn thanh toán bà không biết.

- Ông Đinh Quang H trình bày: Vào buổi tối năm 2005 tại nhà chị M, khi chị M đưa tiền cho ông Vũ Ngọc A để ông A đưa cho ông H thì ông Tô Quang Đ và vợ chồng ông Đ đề ông A xuống và tranh nhau giật số tiền 8 triệu đồng từ tay ông A, sau đó ông Đ giành được tiền.

- Bà Đinh Thị S, Đinh Thị L1, Đinh Thị S1, Đinh Thị T, Đinh Xuân Đ, Đinh Văn T6, Đinh Văn T7, Đinh Thị K trình bày: Việc ông Đinh Văn H1 cùng con Đinh Văn T1 lập “ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là việc ông H3 tặng cho gia đình anh T1 360m2 và đứng tên hộ ông Đinh Văn H2 chuyển nhượng 122m2 cho cháu Đinh Thị K với giá 7 triệu đồng, hoàn toàn không phải việc chuyển nhượng cho anh T1 và chị M toàn bộ 482m2 với giá 14.500.000đ như đã ghi.

* Tại phiên toà các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu như đã nêu trên.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị: Hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích của bị đơn. Vì thửa đất tranh chấp là của hộ gia đình anh T1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con anh T1 vào tham gia tố tụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T và vợ chồng anh T1 vi phạm về hình thức và nội dung nên bị vô hiệu; anh T không chứng minh được việc trả tiền và việc bàn giao đất trên thực địa.

- Nguyên đơn không chấp nhận quan điểm của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của anh T1, chị M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2021/DS – ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M:

[2.1] Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 16/4/2021 nhưng đến ngày 26/4/2021 bị đơn mới làm đơn yêu cầu phản tố. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng theo quy định tại Khoản 3 Điều 200 BLTTDS 2015.

- Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của vợ chồng anh T1 nhận chuyển nhượng của ông H3 (bố anh T1) từ năm 2004, tại thời điểm đó các con anh T1 chưa T niên. Vì vậy xác định thửa đất tranh chấp là tài sản của vợ chồng anh T1, không liên quan đến các con anh T1, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con anh T1 vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung:

- Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Đinh Văn H3 (bố đẻ của anh Đinh Văn T1) được thể hiện tại tờ bản đồ số 40 thửa 287 tại xóm 20 xã Giao Thiện, bản đồ lập năm 2003 diện tích 1.135,3m². Năm 2004 ông H3 đã chuyển nhượng cho anh Đinh Văn T1 482m² và đã được UBND huyện Giao Thủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10/3/2006 vợ chồng anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Phạm Văn T và chị Trần Thị N 157,5m² đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 145/CN-QSĐĐ lập ngày 10/3/2006. Việc chuyển nhượng giữa các bên đã được chỉnh lý trên bản đồ địa chính do xã quản lý, thửa đất đang tranh chấp là thửa số 333 tờ bản đồ 40 diện tích 157,5m² tại xóm 20 xã Giao Thiện, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD235623 ngày 28 tháng 4 năm 2006 cho vợ chồng anh Phạm Văn T và chị Trần Thị N.

- Theo vợ chồng anh T trình bày: Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng đất, anh T1 và chị M có đề nghị với vợ chồng anh được mượn lại mảnh đất để sử dụng, khi nào cần sử dụng thì vợ chồng anh T1 sẽ trả lại, do chưa có nhu cầu sử dụng Ný nên vợ chồng anh đã đồng ý cho mượn theo thoả thuận miệng. Đến tháng 02 năm 2020 anh đến nói chuyện để lấy lại thửa đất này nhưng vợ chồng anh T1 chị M không trả.

- Phía anh T1 và chị M cho rằng: Năm 2005 do điều kiện làm ăn nên có vay anh T 20.000.000 đồng, nhưng do bão gió làm ăn khó khăn chưa trả được, anh T hỏi chị M có sổ đỏ không, chị M nói là đi cầm tại nhà ông V để vay số tiền là 10.000.000 đồng, cộng lãi và gốc là 25.000.000 đồng. Đến năm 2016 khi chị đến nhà ông V để trả nợ và lấy sổ đỏ thì chị mới biết việc anh T lấy sổ đỏ để sang tên cho vợ chồng anh T. Chị M thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T là do vợ chồng chị ký nhưng do ông Vũ Ngọc Anh đưa cho ký nói rằng ký vay tiền chứ không phải bán đất; chị M cũng thừa nhận là chị và chị N cùng đến nhà ông V nhưng chị N chỉ chờ chị đến giữa chừng nên chị không biết chị N và ông V giao dịch với nhau như thế nào.

- Tuy nhiên căn cứ vào lời khai của ông Vũ Văn V, ông Vũ Ngọc Anh và ông Trịnh Bình L thì có căn cứ xác định: Vợ chồng anh T1, chị M có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) cho ông V để vay số tiền 20 triệu đồng, khoảng tháng 02 năm 2006 chị M dẫn chị N (vợ anh T) sang nhà ông V để chị N trả cho ông V 20 triệu đồng rồi lấy GCNQSD đất về. Sau đó vợ chồng anh T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh T 157,5m² đất, hai bên đã nhờ ông Vũ Ngọc Anh (cán bộ địa chính xã Giao Thiện thời điểm đó) soạn thảo hợp đồng theo mẫu, hai bên đã tự nguyện ký vào hợp đồng. Ông Vũ Ngọc Anh đã chứng kiến hai bên giao nhận mốc giới đất trên thực địa với nhau. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng anh T đã được cấp GCNQSD đất ngày ngày 28 tháng 4 năm 2006. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được thể hiện trên bản đồ địa chính xã, thửa đất đang tranh chấp là thửa số 333 tờ bản đồ 40 diện tích 157,5m² tại xóm 20 xã Giao Thiện, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

- Chị M cho rằng ông Vũ Ngọc Anh đưa cho vợ chồng chị ký hợp đồng với mục đích là ký giấy vay tiền chứ không phải là bán đất nhưng không có căn cứ chứng minh. Chị T3 cho rằng vợ chồng anh T có quan hệ với cán bộ địa chính và lãnh đạo chính quyền xã Giao Thiện để làm hợp đồng chuyển nhượng đất trái quy định của pháp luật, nhưng chị T3 cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh.

- Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T ngày 10/3/2006, thì đến ngày 16/5/2006 vợ chồng anh Đinh Văn T1 lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Tô Quang Đ và chị Trịnh Thị N1 diện tích 80m² đất cùng trên thửa đất đó và vợ chồng chị N1 đã được cấp GCNQSD đất. Vì vậy khẳng định không có chuyện vợ chồng anh T1 bị lừa dối ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

- Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, chị T3 xuất trình vi bằng ghi nhận lời trình bày của ông Nguyễn Gia L, bà Trần Thị T4, ông Đinh Quang H, bà Đinh Thị S, Đinh Thị L2, Đinh Thị S1, Đinh Thị T5, Đinh Xuân Đ, Đinh Văn T6, Đinh Văn T7, Đinh Thị K. Tuy nhiên lời trình bày của những người này không có giá trị chứng minh đối với các yêu cầu kháng cáo nên không được chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự: Do yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T được chấp nhận nên anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo của anh T1 và chị M không được chấp nhận nên anh chị phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Giữ nguyên bản dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS – ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy.

Căn cứ vào Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013; 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. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T;

Buộc anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M phải trả lại cho anh Phạm Văn T và chị Trần Thị N thửa đất số 333 (tách ra từ thửa số 287), tờ bản đồ số 40 lập năm 2003, tại xóm 20, xã G, huyện T, tỉnh N, diện tích 157,5m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD235623 ngày 28 tháng 4 năm 2006 đứng tên Phạm Văn T và Trần Thị N; có các cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp thửa đất của ông H3 rộng 10m; cạnh phía Tây giáp đường rộng 10m; cạnh phía Bắc giáp thửa đất của vợ chồng anh Đ dài 16m; cạnh phía Nam giáp phần đất còn lại (5m mặt đường giáp ngõ đi) dài 15.5m.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

2. Án phí dân sự:

- Anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Đinh Văn T1 và chị Phạm Thị M mỗi người phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 00004082 và 0004083 ngày 10 tháng 8 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân

sự huyện Giao Thủy. Anh T1, chị M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Trả lại anh Phạm Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu 0000130 ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy.

Trong 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 và người phải thi hành án 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, 7a 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Giao Thủy;
- Chi cục THADS huyện Giao Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Tiến Dũng
(Đã ký)**