

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 37/2023/DS-PT

Ngày: 10-4-2023

V/v: Tranh chấp Hợp đồng

CN 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: Bà Vũ Thị Mai Hương

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu
Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:

Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh - tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2023/QĐ-PT ngày 13/3/2023 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn:

1. Ông Lương Ngọc L, sinh năm 1958

2. Bà Đỗ Thị V, sinh năm 1966

Cùng nơi cư trú: Số nhà 30, A1, đường bệnh viện, tổ dân phố TP - thị trấn CL - huyện TN - tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà Vân tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lương Quang Tr, sinh năm 1964

Nơi cư trú: Số 243/27 đường Huỳnh Văn Lũy - TP Thủ Dầu Một - tỉnh Bình Dương

+ Bị đơn:

1. Ông Vũ Đình H (tức Vũ Văn H), sinh năm 1960;

2. Bà Nguyễn Thị Ng (tức Vũ Thị Ng), sinh năm 1962;

Cùng nơi cư trú: Xóm 1 thôn CP - xã TH - huyện TN - tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà Ng tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1986

Nơi cư trú: Căn 208 nhà N3b TH-NC, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Ông Lương Ngọc Th, sinh năm 1974.

Nơi cư trú: Xóm 1 thôn CP - xã TH - huyện TN - tỉnh Nam Định.

+ Người kháng cáo: Bị đơn ông Vũ Đình H (tức Vũ văn H) bà Nguyễn Thị Ng (tức Vũ Thị Ng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải, tại phiên toà đại diện nguyên đơn ông Lương Quang Tr trình bày: Ngày 30-12-1996, ông Lương Ngọc L và bà Đỗ Thị V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có diện tích khoảng 700m² với ông Vũ Đình H (Vũ Văn H) bà Nguyễn Thị Ng. Theo hợp đồng, ông H, bà Ng chuyển nhượng toàn bộ Quyền sử dụng diện tích đất ở, đất vườn tạp, đất ao hiện có.

Thời điểm ký hợp đồng năm 1996, UBND huyện Nam Ninh đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông H, bà Ng. Khi giao đất ông H, bà Ng chưa nhận được giấy CNQSD đất nên không biết được chính xác diện tích đất của

gia đình mình. Hợp đồng chuyển nhượng đã ghi nhận theo thực tế của thửa đất có đông tây tứ cận như sau: Phía Tây giáp đường huyện (Nay là đường 21B); Phía Đông giáp thửa đất hộ ông Vũ Đức Thịnh; Phía Nam giáp đường dong xóm; Phía Bắc giáp thửa đất hộ ông Lương Ngọc Lâm, trên đất có 02 gian nhà cấp 4 lợp ngói đỏ, 01 gian bếp, chuồng lợn và các công trình phụ khác, ngoài ra có 01 lò gạch thủ công nằm khu đất vườn. Năm 1996 các bên thực hiện giao nhận đất có sự chứng kiến của ông Vũ Đình Nguyên là trưởng xóm 1 thôn Cự Phú và có xác nhận của UBND xã Trục Hưng, huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định. Ngày 08 tháng 01 năm 1997 ông L bà Vân đã nhờ em trai là ông Lương Quang Tr thanh toán số tiền 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) là giá trị nhà đất theo hợp đồng cho ông H, bà Ng và ông L, bà Vân đã quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất trên từ ngày 08/01/1997. Đến năm 2008 ông L giao cho em trai tên Lương Ngọc Th sử dụng một phần đất và đã xây dựng nhà ở trên đất. Ngôi nhà cấp 4 cũ và các công trình khác do thời gian lâu năm không sử dụng, gia đình ông L dỡ bỏ, hiện chỉ còn 01 phần móng tường của ngôi nhà cũ cao khoảng 1,2 mét. Từ năm 2017 gia đình ông L có nhu cầu làm thủ tục sang tên và cấp giấy CNQSD đất, cơ quan quản lý đất đai của huyện và xã đến đo đạc thì gia đình ông H ngăn cản không cho đo hiện trạng cản chớ việc làm thủ tục sang tên, ông H, bà Ng cho rằng: gia đình ông H còn 1 phần diện tích đất nằm trong thửa 798 hiện nay gia đình ông H vẫn đang quản lý sử dụng. Chính vì vậy ông L mới làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/12/1996 giữa ông L, bà Vân và ông H, bà Ng là hợp pháp. Đề nghị công nhận cho ông L, bà Vân được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng theo như hợp đồng đã ký ngày 30/12/1996. Về diện tích đất theo mốc giới các cạnh thể hiện trong hợp đồng và hiện trạng đất còn 487m², trong đó có 100m² đất ở và 387m² đất vườn ao.

+ Tại bản tự khai, quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Từ năm 1990 tôi sử dụng đất phần trăm khoảng 1,5 sào và thùng đào và 01 mảnh đất khoảng 180m² ở cùng thửa, năm 1991 ông Toàn làm chủ nhiệm HTX có nói chuyện với ông H là đổi đường xóm đi qua thổ nhà ông H cho thẳng đường xóm, ông H lấy sang đường xóm cũ để sử dụng (đường xóm cũ có từ lâu đời ông không biết có từ bao giờ, đường xóm cũ giáp với bờ mương của Trục Hưng, Trục Nội) hiện nay đất đường xóm cũ ông H đang quản lý sử dụng và

đường xóm nấn thẳng mở vào đất của gia đình ông H. Sau khi đổi đất cho thôn làm đường xóm, gia đình ông H đã làm nhà trên 01 phần đất thổ cư của gia đình hiện còn bên cạnh đường xóm mới, còn đường xóm cũ gia đình H sử dụng làm vườn. Năm 1995 ông H có bán cho ông L một mảnh đất gồm ao và vườn tạp, từ đường mới của xóm đến giáp đất ông Lâm, phía Đông của thổ đất giáp ông Thịnh, phía Tây giáp đường quốc lộ, đúng như giấy bán nhà năm 1995, khi bán có viết giấy tay gồm có vợ chồng ông H, vợ chồng ông Lâm và ông Nguyễn trưởng thôn, ông Dân hàng xóm, ông Thạch anh trai ông H. Vợ chồng ông H đã nhận đủ 17 triệu đồng và giao đất cho ông L quản lý sử dụng.

+ Tại biên bản hoà giải ngày 25-5-2022 anh Vũ Đức Huy (con trai ông H) và Luật sư đại diện cho nguyên đơn thừa nhận hợp đồng mua bán đất giữa hai bên ngày 30-12-1996 là không có tranh chấp về nội dung hợp đồng và diện tích đất mua bán. Về diện tích đất thực tế theo hợp đồng chuyển nhượng phía bị đơn không có ý kiến gì, không có tranh chấp và có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông L, bà Vân trả lại Giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông H, bà Ng vì theo GCN QSD đất ông H, bà Ng còn diện tích đất ruộng.

+ Tại bản tự khai của bà Nguyễn Thị Ng (vợ ông H) có ý kiến trình bày và quan điểm như ông H đã trình bày.

+ Người có quyền lợi liên quan đến vụ án ông Lương Ngọc Th có lời khai: Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh - tỉnh Nam Định, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 688 BLDS 2005; Điều 73 Luật đất đai 1993; Điểm a tiêu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/ HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán toà án nhân dân Tối cao và Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Ngọc L và bà Đỗ Thị V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Vũ Đình H (Vũ Văn H) bà Nguyễn Thị Ng.

2. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Lương Ngọc L và bà Đỗ Thị V đối diện tích 487m² đất thuộc thửa 798 tờ bản đồ số 01 đo đạc năm 1992, chỉnh lý cấp giấy chứng nhận năm 1995, trong đó có 100m² đất ở và 387m² đất

vườn ao. Ông L, bà Vân có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Thửa đất của ông L, bà Vân có các cạnh như sau: Cạnh Đông giáp nhà ông Thịnh dài 19,6 mét. Cạnh Tây giáp đường 21B dài 24,2 mét; Cạnh Nam giáp đường xóm dài 85,2 mét; Cạnh Bắc giáp đất ông Lương Ngọc Lâm dài 17,7 mét; (có sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 07/9/2022, bị đơn ông Vũ Đình H (tức Vũ Văn H) và bà Nguyễn Thị Ng (tức Vũ Thị Ng) có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của TAND huyện trực Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo và ý kiến tranh luận như sau: Xác nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch chuyển nhượng nhà đất bằng giấy viết tay với tiêu đề “Giấy bán nhà đất”, nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bị đơn, bị đơn đã bàn giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ sau khi viết giấy chuyển nhượng nhà đất. Nhưng việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn thực tế đã diễn ra từ năm 1995, có giấy viết tay và có chữ ký của các bên; sau đó đến năm 1996 thì mới viết lại thành giấy bán nhà đất; tuy nhiên giấy viết tay năm 1995 hiện đã bị thất lạc và phía bị đơn không có đề xuất trình cho Hội đồng xét xử được.

Sau khi Tòa sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì phía bị đơn cũng có yêu cầu là đề nghị phía nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bị đơn mà hiện phía nguyên đơn đang cầm giữ; đây là yêu cầu hợp pháp của bị đơn và theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là yêu cầu phản tố của bị đơn. Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không thụ lý giải quyết trong cùng vụ án này là vi phạm các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông H bà Ng, khi cấp thì anh Huy con của ông H bà Ng còn nhỏ, nhưng khi xảy ra tranh chấp thì hiện nay

anh Huy đã thành niên, anh Huy đề nghị Tòa sơ thẩm cho tham gia tố tụng nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đưa anh Huy vào tham gia tố tụng là vi phạm – bỏ lọt người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày rất nhiều ý kiến liên quan đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm đã cắt không cho trình bày, là vi phạm tố tụng, không đảm bảo quyền tố tụng của đương sự tại phiên tòa.

Việc xác định loại đất (như đất thổ cư, đất vườn, đất ao...) phải do cơ quan có chuyên môn thực hiện và xác định - đó là Phòng tài nguyên môi trường; Giấy bán nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn không ghi diện tích bán, cũng không ghi loại đất bán, cũng không ghi bán toàn bộ thổ đất chỉ bán một phần diện tích đất, chỉ ghi ranh giới tứ cận liền kề; nhưng tòa sơ thẩm đã căn cứ vào biên bản thẩm định tự xác định loại đất đang tranh chấp rồi xác định quyền sử dụng cho phía nguyên đơn là không có căn cứ pháp lý. Theo bản đồ địa chính thì bị đơn không có bán đất thổ cư cho phía nguyên đơn. Bị đơn không tranh chấp về diện tích đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn theo giấy bán nhà đất, mà chỉ tranh chấp về loại đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Do có nhiều vi phạm tố tụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 320 BLTTDS, hủy toàn bộ bản sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có xuất trình đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí cho ông bà H - Ng vì cả hai ông bà đều đã trên 60 tuổi.

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến: Không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, vì phía nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất từ năm 1996, bằng giấy viết tay với tiêu đề “Giấy bán nhà đất”, nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bị đơn theo thỏa thuận, nguyên đơn đã nhận đất quản lý sử dụng từ tháng 1 năm 1997. Quá trình sử dụng không có tranh chấp với bị đơn. Vì theo thỏa thuận nguyên đơn phải tự đi làm thủ tục giấy tờ sang tên, nên do bị đơn cứ lần chần không chịu đi lấy sổ đỏ về giao cho nguyên đơn, nên nguyên đơn mới lên xã lấy sổ đỏ của bị đơn về để đi làm thủ tục, chứ không phải nguyên đơn cầm giữ bất hợp pháp sổ đỏ của bị đơn. Khi mua đất do không biết diện tích là bao nhiêu nên các bên không ghi cụ thể diện tích đất, nhưng có ghi ranh giới tứ cận liền kề. Tòa án sơ thẩm đã xác định diện tích đất trên thực tế để công nhận quyền

sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ pháp lý. Nên nguyên đơn nhất trí với các quyết định của bản sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi liên quan đến vụ án trình bày ý kiến: Anh trai tôi là ông L mua đất của ông bà H-Ng từ năm 1996, đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất để quản lý sử dụng. Năm 2008 anh trai tôi có cất một phần diện tích đất đã mua của ông bà H-Ng cho tôi để tôi xây nhà. Quá trình tôi xây nhà và ở cho đến nay, tôi không có tranh chấp với ông bà H-Ng, không có tranh chấp ranh giới với hộ liền kề. Trong giấy mua bán nhà đất, giữa anh trai tôi và ông bà H-Ng không ghi cụ thể diện tích và loại đất vì lúc đó không biết, nhưng đã ghi chi tiết cụ thể ranh giới tứ cận liền kề. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích đất anh trai tôi đã mua bán với ông bà H-Ng theo quy định của pháp luật.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn: Giữa nguyên đơn và bị đơn có việc thỏa thuận mua bán nhà đất bằng giấy viết tay với tiêu đề “Giấy bán nhà đất”, có đầy đủ chữ ký của các bên, đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận mua bán, các bên đã bàn giao đất cho nhau, căn cứ Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao, thấy cấp sơ thẩm đã công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ pháp lý. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

+ Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đã bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự trong vụ án.

+ Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 30-12-1996, vợ chồng ông bà L - Vân và vợ chồng ông bà H - Ng có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay mang tiêu đề “Giấy bán nhà đất”. Năm 2017 ông bà Lương Ngọc L - Đỗ Thị V đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xảy ra tranh chấp với ông bà H - Ng, vì vậy quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” - như cấp sơ thẩm đã xác định là có căn cứ pháp lý.

+ Xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Về hình thức của hợp đồng: Giao dịch được lập thành văn bản ghi ngày 30-12-1996 với tiêu đề “Giấy bán nhà đất”, có đầy đủ chữ ký của bên bán là vợ chồng ông bà H-Ng, bên mua là vợ chồng ông bà L-Vân; có chữ ký của người làm chứng đại diện cho gia đình bên bán và đại diện cho gia đình bên mua; có chữ ký xác nhận của trưởng thôn; tuy nhiên giao dịch chuyển nhượng nhà đất không có công chứng chứng thực theo quy định.

- Về nội dung của Hợp đồng: Các bên tự thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau thổ đất gồm 02 gian nhà, bếp, công trình phụ, lò gạch, ao; thổ đất có các tứ cận cụ thể: phía tây giáp đường huyện, phía nam giáp đường bê tông vào xóm, phía đông giáp thổ đất gia đình ông Vũ Đức Thịnh, phía bắc giáp thổ đất gia đình ông Lương Ngọc Lâm. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 17 triệu đồng và các bên đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận.

Tại thời điểm thực hiện giao dịch dân sự, đối tượng của giao dịch dân sự là thửa đất số 798, tờ bản đồ số 1 xã Trục Hưng, đứng tên trên bản đồ địa chính và sổ

mục kê là hộ ông Vũ Văn H. Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng, thửa đất số 798 đang được UBND huyện Nam Ninh (cũ) làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà H-Ng.

Nhận thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện vào năm 1996; giao dịch có lập thành văn bản, nhưng không theo đúng mẫu Hợp đồng quy định, không công chứng chứng thực theo quy định của Luật đất đai, là vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên xét thấy nội dung giao dịch trong giấy giao kèo mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái đạo đức xã hội, không vi phạm các điều cấm mà pháp luật quy định, đối tượng giao dịch là thửa đất số 798 trên bản đồ địa chính và sổ mục kê đứng tên hộ ông Vũ Văn H, đang được UBND huyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán; bên mua đã nhận đất có sự chứng kiến của chính quyền thôn xóm và các hộ liên kề; bên mua đã quản lý sử dụng thửa đất từ năm 1997; Năm 2008 bên mua đã cắt một phần diện tích đã mua cho em trai là ông Lương Văn Th xây nhà, quá trình ông Th xây nhà và ở đến nay không có tranh chấp với ông bà H-Ng. Trong suốt quá trình sử dụng thửa đất từ năm 1997 đến nay, ranh giới của thửa đất với các hộ liên kề vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có biến động, không có tranh chấp.

Trên cơ sở nội dung “Giấy bán nhà đất” ghi ngày 30-12-1996, kết hợp với diễn biến trên thực tế quá trình sử dụng quản lý thửa đất số 798 từ năm 1997 đến nay, thì thấy có đủ căn cứ xác định vợ chồng ông bà L - Vân và vợ chồng ông bà H - Ng đã có sự tự thỏa thuận thống nhất về việc giao dịch chuyển nhượng cho nhau thửa đất gồm 02 gian nhà, bếp, công trình phụ, lò gạch, ao; thửa đất có các tứ cận cụ thể: phía tây giáp đường huyện, phía nam giáp đường bê tông vào xóm, phía đông giáp thửa đất gia đình ông Vũ Đức Thịnh, phía bắc giáp thửa đất gia đình ông Lương Ngọc Lâm, với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 17 triệu đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 129 BLDS, Án lệ số 55 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao, thấy có đủ căn cứ pháp lý để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay tiêu đề “Giấy bán nhà đất” giữa vợ chồng ông bà L - Vân và vợ chồng ông bà H - Ng có hiệu lực. Qua đo đạc trên hiện trạng thực tế, thửa đất giao dịch chuyển nhượng có diện tích là 487 m², thuộc thửa đất số 798, tờ bản đồ số 1 xã Trục Hưng. Vì vậy cấp sơ thẩm đã công nhận quyền sử dụng hợp

pháp cho ông bà Lương Ngọc L - Đỗ Thị V đối với diện tích đất 487 m² thuộc thửa đất số 798, tờ bản đồ số 1 xã Trục Hưng, là có căn cứ pháp lý.

Lý do kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông bà Vũ Đình H (tức Vũ Văn H) - Nguyễn Thị Ng (tức Vũ Thị Ng) trình bày tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; đều không có căn cứ pháp lý, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông bà Vũ Đình H (tức Vũ Văn H) - Nguyễn Thị Ng (tức Vũ Thị Ng) đều đã đủ 60 tuổi - thuộc diện người cao tuổi, nên căn cứ điểm d khoản 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông bà H-Ng không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trục Ninh.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình H (tức Vũ Văn H) và bà Phạm Thị Ng (tức Vũ Thị Ng); Giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh - tỉnh Nam Định.

3. Án phí dân sự: Ông Vũ Đình H (tức Vũ Văn H) và bà Nguyễn Thị Ng (tức Vũ Thị Ng) không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông H và bà Ng đã nộp tại biên lai số 0002057 và biên lai số 0002058 cùng ngày 14-9-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trục Ninh - tỉnh Nam Định.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ND
- TAND, VKSND huyện Trục Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trục Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, tòa DS.

Vũ Thị Mai Hương