

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số 90/2021/DSPT

Ngày: 21/12/2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất;

Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Minh Lý và bà Dương Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 14 và ngày 21 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 104/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tôn Minh Ph, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức V và ông Phạm Quốc Ch - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Đức V - Đoàn Luật sư tỉnh Thái Nguyên (đều có mặt tại phiên tòa).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973;

Hộ khẩu thường trú: Thôn TT, xã XT, huyện SS, thành phố Hà Nội.

Nơi cư trú: Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

- Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1996;

Hộ khẩu thường trú: Tổ 14, phường TT, tp. TN, tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa).

- Bà Trần Phương Th, sinh năm 1978;

Trú tại: Tổ 1, phường TrV, tp. TN, tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T -

Luật sư thuộc Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Hưng Đ - Đoàn Luật sư thành phố Hà nội.

Địa chỉ: Phòng 301 (nay là 304) nhà B, khách sạn TT, số 15 LVT, phường NC, quận TX, thành phố Hà Nội (có mặt tại phiên tòa).

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

3.1. Ông Vũ Vinh Q, sinh năm 1977;

Hộ khẩu thường trú: Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (chồng bà Ph có mặt tại phiên tòa).

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977 (vợ ông D);

Hộ khẩu thường trú: Thôn TT, xã XT, huyện SS, thành phố Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H:

- Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1996;

Hộ khẩu thường trú: Tổ 14, phường TT, tp. TN, tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa).

- Bà Trần Phương Th, sinh năm 1978;

Trú tại: Tổ 1, phường TrV, tp. TN, tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa).

3.3. Bà Tôn Kim Nh, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Tôn Kim Nh: Ông Vũ Vinh Q, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa).

3.4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thép HD.

Địa chỉ: Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1996 - Giám đốc Công ty;

Hộ khẩu thường trú: Thôn TT, xã XT, huyện SS, thành phố Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Thị M:

- Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1996;

Hộ khẩu thường trú: Tổ 14, phường TT, tp. TN, tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa).

3.5. Ông Trần Văn V1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa).

4. Người làm chứng: Bà Bùi Thị Q1 - sinh năm 1967; Trưởng Xóm ĐT, xã HT, ĐH, Thái Nguyên (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Tôn Minh Ph trình bày: Chị gái bà là Tôn Kim Nh có thửa đất số 26, tờ bản đồ số 22 diện tích 1.418m² đất trồng cây

lâu năm tại Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, tiếp giáp với đất của gia đình bà. Nguồn gốc đất của hai chị em đều là do bố mẹ để tặng cho, đất có vị trí liền nhau. Thửa đất này trước đây là đồi, liền với đồi trồng keo của bà, thuộc lô 2 phía sau khu đất mặt đường. Lô 1 là đất mà chị em bà đã bán cho gia đình ông D từ trước. Do vợ chồng bà sinh sống và làm ăn tại thửa 38, ngay sát cạnh khu đất này, đồng thời trên đất của bà Nh có hai ngôi mộ của các cụ trong gia đình nên bà Nh đã ủy quyền cho bà là người trông nom, lo hương khói 2 ngôi mộ và có toàn quyền sử dụng, mua bán thửa đất này. Vì vậy, vợ chồng bà đã trồng keo từ khoảng năm 2007, cùng với đồi keo thuộc thửa 38 của gia đình bà. Đồng thời, bà Nh đã đưa bìa đỏ thửa đất này cho bà giữ. Năm 2014, vợ chồng bà có ý định di dời 2 ngôi mộ đi chỗ khác bà Nh nhất trí giao cho vợ chồng bà toàn quyền quyết định. Ngày 20/3/2014, bà Nh đã viết giấy ủy quyền cho bà với nội dung giao toàn quyền cho em gái ruột là Tôn Minh Ph sử dụng, san lấp và mua bán thửa đất số 26, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.418m². Sau đó, vợ chồng bà đã thuê máy xúc san gạt quả đồi của bà Nh và một phần đồi thuộc thửa 38 của gia đình bà.

Năm 2016, sau khi vợ chồng bà san phẳng quả đồi thửa 26 và di dời mộ các cụ đi nơi khác, thì ông D có nhu cầu sử dụng đất nên đã sang hỏi mua và bà đã đồng ý bán cho ông D thửa đất này. Ông D và bà đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 250.000.000đ, (hai trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 27/7/2016, ông D đặt trước 50.000.000đ, bà đã viết giấy bán đất cho ông D. Giấy bán đất do ông Q chồng bà viết, bà và ông D là người ký, bà ký bên bán, ông D ký bên mua. Hai bên thỏa thuận miệng, bên mua là người làm thủ tục sang tên. Sau đó một thời gian, ông D hỏi mượn bìa đỏ để làm thủ tục chuyển nhượng đất thì bà yêu cầu ông D thanh toán thêm 50.000.000đ nữa. Ngày 29/8/2020, ông D đưa tiếp 50.000.000đ, nên bà đã đưa bìa đỏ của thửa đất số 26 này mang tên bà Nh cho ông D để làm thủ tục theo đúng thỏa thuận. Sau khi đưa bìa đỏ cho ông D, bà có gọi điện cho bà Nh nói rằng “em bán đất cho nhà Hoa D1 rồi, nếu anh D bảo chị ký thủ tục sang tên đất thì chị cứ ký” vì bìa đỏ mang tên bà Nh nên khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông D thì phải do vợ chồng bà Nh ký chứ bà không được ký. Sau này, khi tranh chấp xảy ra, bà mới biết là trước khi vợ chồng bà Nh cùng vợ chồng ông D ra xã làm thủ tục chuyển nhượng, ông D yêu cầu bà Nh viết một giấy biên nhận 50.000.000đ, để làm căn cứ tính thuế chuyển nhượng và thấy bà Nh nói là do bà bảo bà Nh cứ ký nên bà Nh ký, còn tiền thì bà Nh không nhận bất cứ đồng nào từ phía ông D.

Sau khi mua bán xong, ông D tiến hành đổ bê tông vào thửa đất số 26 và hỏi mượn bà một phần đất liền kề để làm mặt bằng chứa vật liệu xây dựng vì gia đình ông D kinh doanh thép. Thời điểm đó, mối quan hệ hai gia đình rất tốt đẹp, thân thiết, thậm chí mua bán xong còn đi du lịch cùng nhau, đất của bà đang để không, chưa dùng đến nên vợ chồng bà đồng ý cho gia đình ông D mượn một phần phía sau thuộc thửa 38 để sử dụng làm nơi tập kết vật liệu. Vào khoảng cuối năm 2018, sau khi ông D được cấp bìa đỏ phần đất nhận chuyển nhượng

của bà Nh, gia đình ông D bắt đầu tiến hành làm công trình nhà xưởng trên thửa đất số 26, tờ bản đồ số 22, đồng thời làm lấn sang cả phần đất hỏi mượn của gia đình bà thuộc thửa 38. Khi phát hiện ra việc ông D làm nhà xưởng trên đất thì gia đình bà không đồng ý, đã sang nhắc nhở nhiều lần, nói rõ là nếu anh chị mượn làm công trình tạm thời thì được, còn làm kiên cố thì không được. Khi đó, ông D luôn lảng tránh, còn nói đùa là “đằng nào chẳng là của tôi” (ý là trước sau cũng mua nốt đất của bà vì ông D đã từng hỏi mua nhưng bà Hoa là vợ lại chê đắt, không mua). Thời điểm năm 2019, công trình nhà xưởng của gia đình ông D ngày càng trở nên kiên cố nên vợ chồng bà buộc phải gay gắt, yêu cầu gia đình ông D dừng việc làm nhà xưởng thì ông D quay ra trở mặt, nói là của ông ấy tất vì đã mua của nhà bà rồi. Lúc đó bà mới làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích cụ thể của bà bị lấn chiếm là 581,4m² và công trình nhà xưởng trên đất là của Công ty TNHH Thép HD do bà Nguyễn Thị M, con gái ông D làm giám đốc, chủ sở hữu Công ty vẫn là ông D. Ông D đã lợi dụng tờ giấy do bà Nh viết khi ra xã làm thủ tục chuyển nhượng để cho rằng việc mua bán đất của hai người là khác nhau nhưng bà khẳng định bản chất của vấn đề là tờ giấy bán đất mà vợ chồng bà viết với giá 250.000.000đ vẫn là bán thửa đất số 26 của bà Nh, không có việc ông D mua thửa 26 của bà Nh với giá 50.000.000đ, mua thửa 38 của bà với giá 250.000.000đ,. Còn hợp đồng chuyển nhượng thửa số 26 là do bà Nh (cùng chồng là ông Nguyễn Văn Q2) mới có quyền ký về mặt pháp lý vì bà không đứng tên bia đỏ nên không được ký chuyển nhượng mặc dù vợ chồng bà là người trực tiếp giao dịch và nhận tiền từ vợ chồng ông D, không phải bà Nh. Tổng số tiền vợ chồng bà nhận từ gia đình ông D là 185.161.000đ, số tiền còn lại (64.839.000đ) được trừ vào giá trị đơn hàng mà gia đình bà mua nguyên vật liệu của gia đình ông D. Đây là tiền mua bán thửa 26, không phải thửa 38 như ông D khai. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà đối với diện tích đất này, buộc gia đình ông D và Công ty TNHH Thép HD phải tháo dỡ toàn bộ công trình và di dời các tài sản đang tồn tại trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại đất cho bà.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D khai: Năm 2016, ông có mua 2 thửa đất số 26 và 52, tờ bản đồ số 22, tổng diện tích 1.462m² thuộc Xóm ĐT, xã HT, ĐH, Thái Nguyên, đứng tên bà Tôn Kim Nh, chị gái bà Ph với giá 50.000.000đ. Gia đình ông đã thanh toán đủ cho bà Nh 50.000.000đ và được bà Nh viết giấy ủy quyền sử dụng đất để ông hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa này. Cũng trong năm 2016, ông tiếp tục mua thửa số 38, tờ bản đồ số 22 đứng tên bà Ph. Bà Ph cùng chồng là ông Q đã viết giấy bán đất để hoàn tất việc bán cho ông thửa 38 với giá 250.000.000đ. Số tiền này, ông trả thành 4 lần: Lần 1 trả 50.000.000đ, vào ngày 27/7/2016, có chữ ký nhận tiền của bà Ph. Lần 2, trả 50.000.000đ, vào ngày 29/8/2016, có chữ ký nhận tiền của ông Q. Lần 3 trả 50.000.000đ, vào ngày 05/5/2017, có chữ ký của vợ chồng bà Ph. Lần 4, ngày 23/9/2018, số tiền còn lại 100.000.000đ, được bà Ph, ông Q đề nghị trừ đi

64.839.000đ, là tiền sắt thép theo giá trị đơn hàng mà vợ chồng bà Ph đã mua của gia đình ông từ trước. Sau khi ký kết giấy bán đất, vợ chồng bà Ph đã thuê giúp máy xúc để xúc đất, san phẳng độ cao của thửa đất. Sau đó ông có tiến hành đổ bê tông toàn bộ phần đất mà vợ chồng bà Ph đã cắm cọc, xây hàng rào chỉ định ranh giới thửa đất mà ông đã mua. Thời gian sau, ông có nhiều lần yêu cầu bà Ph bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông hoàn tất thủ tục sang tên nhưng không được vợ chồng bà Ph chấp thuận, trong thời gian này, ông đã xây dựng công trình nhà xưởng sản xuất trên phần đất mà bà Ph chỉ định từ trước và công trình được hoàn thành vào năm 2018. Tới cuối năm 2019, thời điểm mà ông hoàn thành xong công trình nhà xưởng thì xảy ra tranh chấp. Thửa đất tranh chấp là thửa số 38, tờ bản đồ số 22, diện tích khoảng 1.500m² loại đất vườn tạp. Sau khi mua năm 2016, đến đầu năm 2017 gia đình ông đã đổ bê tông vào thửa đất này nhưng không đổ hết toàn bộ mà chỉ đổ ở vị trí vuông với đất hiện có của gia đình ông. Nguyên nhân tranh chấp là do bà Ph đòi phần đất phía trước không được thì quay ra đòi thửa đất này. Về lý do sau khi mua, ông không làm thủ tục sang tên là vì khi đó bà Ph nói rằng bìa đỏ không để ở nhà nên hai bên thỏa thuận sau hai tháng bà Ph lấy bìa đỏ về thì sẽ đưa cho ông để làm thủ tục, nhưng sau đó, gia đình ông sang đòi thì bà Ph vẫn bảo chưa xong. Việc ông nhận chuyển nhượng thửa số 26 và thửa số 52 của bà Nh không liên quan gì đến bà Ph. Ông thỏa thuận với bà Nh về việc mua bán thửa 26 và 52 vào khoảng đầu năm 2016 cho đến 31/8/2016 thì lập hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Còn thỏa thuận mua bán thửa 38 của bà Ph vào 27/7/2016. Dù hai thửa (26 và 38) có vị trí và diện tích tương đồng nhưng ông vẫn mua thửa 38 với giá 250.000.000đ, còn thửa 26 và thửa 52, gồm 1.418m² đất vườn tạp và 44m² đất thổ cư, ông chỉ mua với giá 50.000.000đ, Thửa của bà Nh ông mua trước, thửa của bà Ph ông mua sau. Việc giao tiền 50.000.000đ, cho bà Nh được thực hiện vào ngày ký hợp đồng, giao tiền cho bà Nh không có giấy biên nhận, ông không nhớ giao nhận tiền ở đâu, việc giao nhận không có ai chứng kiến.

Tại đơn phản tố ngày 21/8/2020, ông D cho rằng: Năm 2016, ông có mua của bà Nh thửa đất số 26 và thửa số 52, tờ bản đồ số 22 thuộc Xóm ĐT, xã HT, ĐH, Thái Nguyên. Gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa này. Gia đình bà Ph có mảnh đất liền kề, do không có nhu cầu sử dụng nên đã nhất trí bán lại cho gia đình ông để làm nhà xưởng với giá 250.000.000đ. Gia đình ông đã thanh toán hết số tiền theo thỏa thuận và cũng chỉ được sử dụng một phần thửa đất này vì gia đình bà Ph đã xin mượn một phần diện tích đất của thửa 38 để sử dụng cho việc chăn nuôi. Gia đình ông chưa có ý định sử dụng hết diện tích nên đồng ý cho gia đình bà Ph mượn. Bà Ph đã cho người xây tường gạch ngăn cách giữa phần diện tích mà gia đình ông sử dụng và phần diện tích mà bà Ph hỏi mượn của ông. Nay bà Ph khởi kiện cho rằng gia đình ông lấn chiếm khoảng 900m² đất thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 22, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph. Quan điểm của ông là thửa đất số 26 và 52 là do ông và bà Nh tự giao dịch, làm thủ tục chuyển nhượng qua

cấp có thẩm quyền, không liên quan đến bà Ph. Ông yêu cầu bà Ph thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 22 dựa trên giấy mua bán viết tay ngày 27/7/2016 để sang tên cho ông toàn bộ diện tích của thửa 38; đồng thời ông yêu cầu vợ chồng bà Ph phá dỡ hàng rào ngăn cách, trả lại cho gia đình ông toàn bộ diện tích của thửa 38 theo số liệu trên bản đồ cũng như đo thực trạng của cơ quan địa chính.

Về tài sản là công trình nhà xưởng trên thửa số 38, ông xác định khi xây dựng là gia đình xây, nhưng trong quá trình đang xây thì Công ty TNHH Thép HD thành lập, ông đã đưa tài sản này vào tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, Công ty vẫn do ông đứng tên chủ sở hữu, còn bà Nguyễn Thị M (con gái ông) giữ chức vụ Giám đốc. Đối với phần tài sản là cây cối, bàn ghế đá và 2 đoạn tường rào (kè) trên đất, ông xác định là tài sản của gia đình ông.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Tôn Kim Nh khai: Năm 2007, bà có giao toàn bộ thửa số 26 cho em gái là bà Ph toàn quyền sử dụng. Năm 2014, do bà Ph nói muốn di dời 2 ngôi mộ của các cụ trên thửa đất 26 đi nơi khác và bảo bà viết giấy ủy quyền để bà Ph san ủi và di dời mộ nên bà đã nhất trí và viết giấy ủy quyền cho em gái là Tôn Minh Ph toàn quyền san lấp, sử dụng, mua bán diện tích 1.418m² thửa số 26, tờ bản đồ số 22. Lý do ủy quyền toàn bộ vì bà không có nhu cầu sử dụng. Hơn nữa trên đất có 2 ngôi mộ của các cụ, vợ chồng bà Ph sinh sống ở ngay cạnh đó nên bà cho bà Ph sử dụng và chăm lo hương khói mộ của gia đình. Bà có nói với bà Ph nếu bán được đất thì bà cũng không yêu cầu bà Ph chuyển tiền cho bà, tùy tâm đưa đồng nào thì đưa vì bà xác định quả đồi thửa 26 có vị trí rất cao, vợ chồng bà Ph phải bỏ ra nhiều tiền để san ủi và di dời mộ đi chỗ khác nên bà không đòi hỏi gì. Năm 2016, toàn bộ giao dịch mua bán thửa đất số 26 này đều do bà Ph trực tiếp thực hiện với người mua là ông D. Tháng 8/2016, bà Ph nói với bà là đã bán đất cho ông D và bảo bà nếu ông D vào thì bà làm thủ tục sang tên cho ông D. Bà có nói với bà Ph là đã ủy quyền rồi thì cứ làm thủ tục, cần gì bà phải ký nhưng bà Ph nói bìa đỏ đứng tên bà thì phải do bà ký, bà Ph không được ký. Vì vậy, khi ông D đến, vợ chồng bà và vợ chồng ông D có ra Ủy ban xã ký thủ tục chuyển nhượng đất. Lý do cả ông Q chồng bà cũng phải đi ký vì xã yêu cầu phải có chữ ký của cả vợ và chồng. Trước khi ra xã, ông D có yêu cầu bà viết một giấy biên nhận số tiền 50.000.000đ, để ông D cầm ra xã làm thủ tục. Thực tế bà chỉ viết giấy và ký không nhận tiền của ông D. Lý do bà viết vì em gái bà có nói là cứ ký, bởi gia đình bà Ph với gia đình ông D quan hệ rất thân thiết với nhau. Việc ký với giá thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng để giảm thuế nên bà nghĩ đơn giản và đã ký để tạo điều kiện cho gia đình ông D. Toàn bộ việc thỏa thuận và giao nhận tiền như thế nào đều do ông D trực tiếp giao dịch với bà Ph, bà không biết bà Ph bán cho ông D được bao nhiêu tiền vì bà không yêu cầu bà Ph đưa tiền cho bà. Sau đó, bà không nghĩ ông D lại lợi dụng việc này để lật lại em mình, cho rằng mua thửa của bà với giá 50.000.000đ, mua thửa 38 của bà Ph với giá 250.000.000đ,. Trong hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với

vợ chồng ông D ghi 2 thửa (52 và 26) là vì từ mấy năm trước đó, bà không nhớ thời điểm cụ thể là năm nào, bà có một miếng đất 44m², loại đất thổ cư, giáp với phía sau thửa đất mà bà và bà Phụng (em gái) đã chuyển nhượng cho ông D từ trước, do mặt đường đã bán nên phía sau không có lối vào nên khi ông D đề cập muốn mua để sử dụng cho vuông đất, bà đã bán cho ông D miếng đất này nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng và viết giấy, ghi giá mua bán 15.000.000đ, chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, giấy này do ông D giữ, bà không giữ. Chính vì vậy, khi bà viết giấy ủy quyền ngày 20/3/2014 cho bà Ph đối với thửa 26, bà ghi luôn cả phần diện tích 44m² này để tiện cho việc làm thủ tục chuyển nhượng khi cần thiết nhưng do không biết diễn đạt thoát ý nên bà viết ủy quyền thửa 26, “trong đó có 44m² thổ cư”. Sau này, khi ký để làm thủ tục chuyển nhượng thửa số 26 cho ông D thì ông D bảo bà kết hợp gộp luôn cả thửa đó với thửa 26 trong cùng một hợp đồng chuyển nhượng cho tiện làm thủ tục, thực ra việc mua bán diện tích 44m² là từ trước đó mấy năm và là do bà trực tiếp thỏa thuận với ông D, còn việc mua bán thửa 26 thì do bà Ph thỏa thuận và giao dịch. Bìa đỏ của bà đưa cho bà Ph từ trước nên bà Ph là người đưa bìa đỏ cho ông D đi làm thủ tục, bà chỉ ký giấy biên nhận và ký hợp đồng với vợ chồng ông D. Nay bà Ph khởi kiện yêu cầu ông D trả lại diện tích đất đã lấn chiếm thuộc đất của bà Ph, ông D cho rằng phần đất đã mua của bà (gồm thửa 26 và thửa 52) là mua bán với giá 50.000.000đ, còn phần đất tranh chấp thì ông D đã mua của bà Ph với giá 250.000.000đ, là ông D đã gian dối trong việc lồng ghép giữa việc bà viết giấy với giấy mà bà Ph viết để cho rằng mua bán hai thửa của hai người khác nhau.

- Ông Vũ Vinh Q khai: Ông là chồng của bà Tôn Minh Ph. Ông xác định toàn bộ nội dung bà Ph và bà Nh khai là đúng sự thật. Trước khi vợ chồng ông sản ủi toàn bộ quả đồi của bà Nh (thửa 26), bà Nh có viết giấy ủy quyền cho em gái là bà Ph được toàn quyền quản lý, sử dụng và mua bán thửa đất này. Vợ chồng ông là người đã trồng keo trên thửa đất số 26 và chính ông là người trực tiếp trông nom, vun đắp 2 ngôi mộ, sau đó đã di dời mộ đi chỗ khác rồi mới bán cho gia đình ông D. Ông là người trực tiếp thuê máy xúc về san ủi năm 2015. Khi san ủi, do thửa 26 không có đường vào nên ông cho san ủi thửa 38 trước rồi mới san sang thửa 26. Việc ông D khai rằng trước khi mua bán thửa 38 thì mới san được một phần và ông hứa với ông D mua bán xong san ủi nốt là hoàn toàn sai, vì trước khi hai bên thỏa thuận mua bán thửa 26, ông đã san xong phần diện tích thuộc thửa 38, thửa này chỉ san ủi một phần chứ không san ủi hết vì còn phía sau có vị trí rất cao nên vẫn để lại, chưa san, không có chuyện san ủi hai lần như ông D khai; còn thửa 26 thì trước khi mua bán, việc san ủi vẫn còn lại một phần ở phía trong cùng, giáp đất nhà ông H1 vì vướng một số tảng đá, ông có hứa với ông D là sau khi mua bán sẽ san gạt nốt cho bằng phẳng. Vì vậy, sau khi mua bán xong, ông đã thuê máy xúc san gạt bằng phẳng theo đúng lời hứa. Trong quá trình giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 26, chỉ có vợ chồng ông trực tiếp giao dịch với gia đình ông D, còn bà Nh hoàn toàn không biết nội dung

thỏa thuận cho đến khi bà Ph gọi điện bảo bà Nh ký để làm thủ tục sang tên cho ông D vì bà Nh là người đứng tên trong bì đồ mới có quyền ký hợp đồng. Tờ giấy viết tay ngày 27/7/2016, là do ông V1ết, bà Ph và ông D ký. Các lần nhận tiền sau đó ông cũng được cùng bà Ph nhận và ký. Riêng lần cuối cùng thì chỉ có ông ký. Tổng số tiền vợ chồng ông nhận của gia đình ông D đúng như bà Ph khai và cũng đúng với số tiền mà ông D khai, chỉ khác là ông D khai đây là tiền mua bán thửa 38, còn ông khẳng định đây là số tiền mua bán thửa 26. Sau này, ông D lợi dụng sự khác nhau giữa giá ghi trong hợp đồng chính thức với giá ghi trong giấy viết tay để làm căn cứ cho rằng hai tài liệu đó tương ứng với hai thửa đất khác nhau. Ông không chấp nhận quan điểm của ông D. Ông đề nghị gia đình ông D phải trả lại cho gia đình ông phần diện tích đất đã lấn chiếm làm nhà xưởng. Ông cũng xác định có cùng vợ sử dụng thửa đất tranh chấp số 38 nhưng đó là tài sản mà bà Ph được mẹ đẻ tặng cho riêng.

- Bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà Hoa nhất trí như lời khai của ông D.

- Tại văn bản từ chối tham gia tố tụng của ông Nguyễn Văn Q2 trình bày: Ông là chồng của bà Tôn Kim Nh, ông xác định không có liên quan gì đến mọi thỏa thuận giữa gia đình bà Ph với gia đình ông D. Ông chỉ là người có chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất của gia đình ông với vợ chồng ông D năm 2016. Lý do ông ký là vì ông thấy vợ bảo là Ủy ban xã yêu cầu ông phải ký vì ông là chồng của bà Nh. Trên thực tế, ông không tham gia vào bất cứ thỏa thuận mua bán nào với gia đình ông D. Ông chỉ biết là vợ ông được mẹ đẻ cho một số diện tích đất, trong đó có phần đất khoảng 44m² mà vợ ông đã thỏa thuận miệng là bán cho ông D cách đây nhiều năm, gia đình ông D đã sử dụng từ khi thỏa thuận mua bán nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên vì diện tích đất không lớn. Ngoài ra, vợ ông còn có một khu đất đồi ở phía sau nhà ông D và ở gần nhà em gái là bà Ph. Ông chỉ nghe vợ nói từ lâu là đã cho em gái (bà Ph) khu đồi này để tiện trông coi mộ các cụ, em gái muốn làm gì thì làm, sử dụng hoặc bán thì tùy vì nhà ông không có nhu cầu sử dụng và cũng không ở gần. Cách đây 5-6 năm, ông không nhớ chính xác nhưng ông thấy vợ chồng bà Ph đã xin phép di dời hai ngôi mộ trên khu đồi này đi chỗ khác và san ủi bằng phẳng quả đồi này. Do là đất của gia đình nhà vợ và vợ ông cũng đã cho em gái rồi nên ông không quan tâm gì đến thửa đất này nữa. Cho tới khoảng năm 2016, ông thấy vợ bảo dì Phương đã bán đất cho gia đình ông D rồi nhưng do bì đồ mang tên vợ ông nên dì Phương không làm thủ tục sang tên được mà phải là vợ ông ký mới hợp pháp. Khi bà Nh làm thủ tục ký sang tên cho gia đình ông thì xã yêu cầu cả ông cũng phải ký vì ông là chồng. Vì vậy, ông mới phải ra Ủy ban xã để ký chứ thực chất ông không có thỏa thuận gì với gia đình ông D. Ông được biết vợ ông cũng không quan tâm và không nhận bất cứ khoản tiền nào từ gia đình ông D, mà mọi giao dịch đều do vợ chồng bà Ph là người được vợ ông ủy quyền sử dụng đất và mua bán đã đứng ra thực hiện trực tiếp với gia đình ông D. Nay Tòa án xác định ông là người liên quan trong vụ án tranh chấp giữa gia đình bà Ph với gia đình

ông D, ông tự thấy mình không có liên quan gì và ông cũng không quan tâm đến nội dung tranh chấp. Vì vậy, cho phép ông được từ chối tham gia tố tụng.

- Chị Nguyễn Thị M khai: Chị là con gái của ông D và bà Hoa, công trình nhà xưởng được xây dựng trên thửa đất số 38 là tài sản của Công ty TNHH Thép HD, được xây dựng và hoàn thiện, đi vào hoạt động từ đầu năm 2019. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào tháng 3 năm 2019. Phần diện tích xây dựng này là hoàn toàn hợp lý vì chị được biết, trước đó, vào năm 2016, ông D đã mua lại của gia đình bà Ph và từ đó tới nay gia đình chị sử dụng, quản lý, chưa hề xảy ra tranh chấp. Gia đình bà Ph vẫn sinh sống và luôn có mặt tại địa phương, nếu bà Ph cho rằng Công ty vi phạm thì tại sao bà Ph không báo chính quyền và các cấp có thẩm quyền để xác minh đúng sự việc? Quan điểm của chị là thửa đất tranh chấp đã được gia đình chị mua lại của bà Ph, đề nghị Tòa án giải quyết để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho Công ty.

- Ông Trần Văn V1 khai: Ông là hàng xóm của gia đình bà Tôn Minh Ph và gia đình ông Nguyễn Văn D. Giữa ông và hai gia đình không có mâu thuẫn gì. Nay ông được biết bà Ph khởi kiện ông D về việc lấn chiếm đất, trên đất tranh chấp giữa hai gia đình có một phần tài sản của ông là bức tường xây hiện đang ngăn cách giữa đất của hai gia đình. Ông xác định cụ thể về việc xây bức tường này như sau: Gia đình ông sinh sống liền kề với nhà ở của gia đình bà Ph. Do gia đình bà Ph không sử dụng hết đất nên cách đây vài năm, ông có hỏi bà Ph cho ông mượn một phần diện tích ở phía sau để trồng rau và nuôi gà. Được sự đồng ý của gia đình bà Ph, ông Q, năm 2017, ông có thuê thợ xây đến xây cho gia đình ông một bức tường gạch si-li-cat để làm rào chắn xung quanh khu vực trồng rau và nuôi gà của gia đình ông. Người xây bức tường cho ông là ông Nguyễn Văn Thắng ở xóm Luông, xã HT, ĐH, Thái Nguyên. Bức tường xây nằm trong khu đất của gia đình bà Ph. Chiều dài bức tường khoảng 40 - 50m, ông không nhớ chính xác. Chiều cao bức tường tùy theo từng đoạn, có đoạn nền đất sâu nhất thì cao 3,2m, có đoạn nền sâu vừa thì cao hơn 2m, có đoạn cao khoảng 1,5m. Khi ông hỏi mượn đất để sử dụng, ông được xem bìa đồ của gia đình bà Ph thì thấy đất có trong bìa đồ của gia đình bà Ph còn lại rất nhiều so với thực tế đất gia đình bà Ph đang sử dụng, nghĩa là gia đình bà Ph chỉ sử dụng một phần, chưa sử dụng hết đất. Ông mượn đất và xây tường cũng chỉ là một phần nhỏ trong tổng diện tích đất của gia đình bà Ph. Ông hỏi để mượn lâu dài và bà Ph đồng ý thì ông mới xây tường chứ nếu chỉ mượn tạm 1 vài năm thì ông cũng không xây. Ông được biết đất của gia đình bà Ph rộng đến sát thửa đất của bà Tôn Kim Nh (là chị gái của bà Ph) ở phía sau nhà ông D. Khi ông xây bức tường này, gia đình ông D, bà Hoa cũng biết. Ông D còn thường xuyên ra xem thợ xây dựng và hoàn toàn không có ý kiến gì. Ông không rõ khi đó giữa gia đình ông D với gia đình bà Ph có thỏa thuận mua bán đất gì với nhau hay không, nhưng ông không thấy ông D hay ai nói gì về việc ông xây tường trên đất ông D đã mua. Ông chỉ nghe nói về việc mua bán thửa đất của bà Nh ở cạnh thửa của bà Ph.

Ông đến ở khu đất hiện nay từ năm 2010, cách đây vài năm, ông được biết bà Nh có ủy quyền cho gia đình bà Ph, ông Q san ủi thửa đất của bà Nh ở phía sau và di dời hai ngôi mộ của gia đình đi nơi khác, ông còn được lên vận chuyển gạch hộ. Sau khi di dời mộ ông Q chồng bà Ph san ủi thửa đất của bà Nh thì ông nghe nói bà Nh ủy quyền cho vợ chồng bà Ph, ông Q tự định đoạt thửa đất đó, bán hay không là do vợ chồng bà Ph. Trên thực tế, giữa gia đình bà Ph với gia đình ông D thỏa thuận mua bán đất như thế nào thì ông không rõ. Nay, trên phần đất tranh chấp giữa hai gia đình có bức tường gạch của ông, ông khẳng định bức tường này là do ông xây, việc ông D yêu cầu vợ chồng bà Ph tháo dỡ bức tường này là vô lý, vì người xây không phải là vợ chồng bà Ph, nếu gia đình bà Ph, ông Q muốn ông phá thì phải cho ông biết, không phải ai thích phá thì phá. Trường hợp Tòa án giải quyết theo yêu cầu của một bên nào đó và buộc ông phải tháo dỡ thì ông mới tháo dỡ, nếu ông xây sai thì ông tự chịu trách nhiệm về các chi phí đã xây dựng, còn nếu người nào yêu cầu ông tháo dỡ không có căn cứ mà gây thiệt hại cho ông thì ông yêu cầu bồi thường theo giá trị thực tế hiện nay của bức tường. Còn nếu không thì ông vẫn tiếp tục sử dụng phần đất mượn của bà Ph và bức tường xây theo thỏa thuận giữa ông với gia đình bà Ph, ông Q.

Những người làm chứng trình bày:

- Bà Bùi Thị Q1 khai: Bà là trưởng Xóm DT, nơi gia đình bà Ph và gia đình ông D cùng sinh sống. Giữa bà với hai gia đình không có mâu thuẫn gì. Bà có biết hai gia đình xảy ra tranh chấp về đất đai từ năm 2019. Nội dung tranh chấp ban đầu bà được mời giải quyết ở cấp xóm là tranh chấp phía mặt đường ở chỗ một bên cho rằng chiều rộng 4m, một bên cho rằng chiều rộng 5m nhưng là về phần đất khác, không liên quan đến chỗ tranh chấp hiện nay. Sau đó, bà lại được mời tham gia giải quyết chỗ đất hiện nay hai gia đình đang tranh chấp. Trước đó, bà thấy giữa hai gia đình có mối quan hệ rất tốt đẹp, thân thiết với nhau. Về chữ viết và chữ ký mang tên Bùi Thị Q1 ký ngày 29/8/2016 ở phía cuối trang của tờ giấy có tiêu đề “Giấy bán đất” đúng là chữ viết và chữ ký của bà. Giấy này là do ông D cầm sang nhà bà xin xác nhận, còn bản thân bà không được trực tiếp chứng kiến giao dịch giữa các bên có tên trong giấy như thế nào. Bà chỉ thấy ông D cầm giấy sang nói là đã mua mảnh đất phía sau của bà Nh và xin chữ ký xác nhận của bà. Với tư cách là trưởng xóm, bà thấy có bên mua và bên bán đã ký thì bà ký. Việc bà ký diễn ra vào cùng ngày bà ghi trong giấy. Khi ký thì bà không để ý kỹ chữ ký là của bà Nh hay của bà Ph, bà chỉ thấy ông D nói là đã mua xong thì bà ký. Khi đó bà mới làm trưởng xóm được khoảng 01 năm nên bà chưa có kinh nghiệm trong việc kiểm tra thông tin trong các giấy tờ giao dịch của người dân, chủ yếu là do tin tưởng người dân trình bày thì xác nhận. Bà không rõ giữa hai gia đình thỏa thuận mua bán đất đai như thế nào. Chỉ khi bà được tham gia chứng kiến buổi làm việc của Tòa án thì bà mới biết cụ thể nội dung tranh chấp.

- Ủy ban nhân dân xã HT khai: Tại thời điểm lập hợp đồng, hai bên đều có mặt và ký hợp đồng. Về nội dung giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là do các bên tự thỏa thuận và thống nhất ghi vào hợp đồng, còn thực tế các bên giao nhận tiền cho nhau bao nhiêu, ai giao, giao ở đâu thì UBND xã không chứng kiến vì trong hợp đồng ghi rõ việc thanh toán do các bên tự thực hiện.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định: Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 22, loại đất trồng cây lâu năm khác có vị trí: Phía bắc giáp đất của gia đình ông Hoàng Văn T1, phía Đông giáp đất của Công ty chế biến chè Thái Nguyên, phía Tây giáp thửa 26 của gia đình ông D, phía Nam giáp đất của gia đình ông D, đất của gia đình Văn T1 và đất của gia đình ông V1. Về tài sản trên đất có công trình nhà xưởng và các máy móc thiết bị, hệ thống đèn chiếu sáng, ca me ra đặt trong nhà xưởng của Công ty TNHH Thép HD, có bức tường xây gạch xi của gia đình ông Trần Văn V1, 01 cây sung, 01 cây vôi, 02 đoạn xây kè (gồm 1 đoạn ở sát chân tả luy phần đồi chưa san, 1 đoạn ở gần bức tường xây nhà ông V1), 01 bộ bàn ghế đá của gia đình ông D.

Tại biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá xác định: Thửa số 38, tờ bản đồ 22, loại đất trồng cây lâu năm khác, diện tích 1.468m^2 có giá 79.272.000đ. Phần diện tích đất tranh chấp có công trình nhà xưởng tổng diện tích $581,4\text{m}^2$ có giá 31.395.600đ. Tài sản trên đất (gồm nhà xưởng, mái tôn) là 526.646.800đ; phần nền bê tông là 168.489.000đ. Phần tường xây gạch xi của gia đình ông V1 từ điểm 17 đến 21 là 5.445.785đ, hai đoạn tường xây kè của gia đình ông D là 2.593.120đ. Ngoài ra, giá trị cây sung là 800.000đ, cây vôi 100.000đ. Đối với các tài sản khác, gồm hệ thống đèn chiếu sáng, ca me ra, thiết bị máy móc của công ty TNHH Thép HD, các bên đương sự không yêu cầu định giá.

Với nội dung nêu trên tại bản án số 07/2020/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 155, Điều 164 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tôn Minh Ph về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Thép HD phải tháo dỡ công trình xây dựng và di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Buộc công ty TNHH Thép HD (người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị M) phải tháo dỡ công trình nhà xưởng và di dời máy móc, thiết bị để trả lại diện tích đất lấn chiếm $581,4\text{m}^2$ thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 22 Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (loại đất trồng cây lâu năm khác) cho bà Tôn Minh Ph theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 987174 do UBND huyện ĐH cấp ngày 10/6/2011 mang tên bà Tôn Minh Ph.

Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H phải di dời 01 cây vôi, 01 cây sung, 01 bộ bàn ghế đá và phá dỡ 2 bức tường rào (kè) nằm trên thửa số 38,

tờ bản đồ số 22, thuộc Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên để trả lại đất cho bà Tôn Minh Ph (có trích lục sơ đồ kèm theo bản án).

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn D đối với bà Tôn Minh Ph về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên thửa đất số 38, tờ bản đồ số 22 thuộc Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH cho ông D và về việc yêu cầu vợ chồng bà Ph phá dỡ hàng rào ngăn cách để trả lại đất thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 22 cho gia đình ông D.

3. Án phí: Công ty TNHH Thép HD phải chịu 1.569.780đ (một triệu, năm trăm sáu mươi chín nghìn, bảy trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn D phải chịu 12.772.289đ (mười hai triệu, bảy trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm tám mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Tôn Minh Ph số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai số 0016547 ngày 07/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH Thép HD (người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị M) và ông Nguyễn Văn D phải hoàn trả cho bà Tôn Minh Ph toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 11.000.000đ (mười một triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2020, ông D có đơn kháng cáo cho rằng: Ngày 10/7/2016 bà Nh viết giấy ủy quyền sử dụng đất cho ông, ngày 31/8/2016 bà Nh và ông đến UBND xã HT lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.418m² tại thửa 26 loại đất cây lâu năm và 44m² đất ở nông thôn tại thửa 52, sau đó gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2018. Ngày 27/7/2016 ông mua của bà Ph phần đất lô 2 của thửa đất 38, hai bên thỏa thuận 250.000.000đ. Ông trả làm nhiều lần và đã trả hết, ông đã nhận đất và xây dựng công trình trên đất từ năm 2018. Do bà Ph không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 38 nên gia đình ông không làm được thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nay bà Ph kiện đòi ông phải trả đất vì cho rằng ông chỉ mua thửa 26 và thửa 52 thuộc quyền sử dụng của bà Nh không phải mua bán thửa 38 thuộc quyền sử dụng của bà Ph. Đây là sự tráo trở của bà Ph. Mặt khác việc đo hiện trạng sử dụng đất không chính xác nên bị lấn một phần sang thửa 37 của hàng xóm. Do vậy ông kháng cáo đề nghị Tòa án tỉnh hủy toàn bộ bản án để xét xử lại công minh, bảo đảm quyền lợi chính đáng của người dân.

Ngày 12/10/2020, chị Nguyễn Thị M, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Thép HD kháng cáo bản án sơ thẩm, chị cho rằng bố mẹ đẻ của chị là ông D, bà Hoa đã mua của bà Ph thửa số 38 vào ngày 27/7/2016 hiện đang sử dụng khoảng 600m² đến đầu năm 2020 bà Ph là người bán đất cho ông D lại khởi kiện đòi lại diện tích đã bán cho gia đình ông D trên đất có nhà xưởng của Công ty TNHH Thép HD xây dựng và buộc Công ty phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp để trả lại cho bà Ph là không đúng bản chất của sự việc, do vậy kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án tỉnh hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án đảm bảo quyền lợi chính đáng của người dân và doanh nghiệp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm người được ủy quyền của ông D, chị M vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo và đề nghị công nhận hợp đồng mua bán giữa ông D và bà Ph đối với thửa đất số 38.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cũng như bị đơn; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1] Xét kháng cáo của ông D và người đại diện cho Công ty TNHH Thép HD là chị M, Hội đồng xét xử thấy rằng: Xuất phát từ việc bà Tôn Kim Nh là chị gái của bà Tôn Kim Phương có thửa đất số 26 lô 2, tờ bản đồ số 22 thuộc Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nh, thửa đất này liền kề với thửa đất số 38 cũng lô 2, tờ bản đồ số 22 thuộc Xóm ĐT, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ph. Ngày 31/8/2016, vợ chồng bà Nh chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 26 và 52 cho ông D, hai bên đã làm các thủ tục đúng quy định của pháp luật và ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2018. Hai bên vợ chồng bà Nh và vợ chồng ông D không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 26 và 52, nếu các bên có tranh chấp việc mua bán thửa đất này rẻ hay đắt, trả tiền rồi hay chưa trả tiền hoặc trả ít, trả nhiều thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác không liên quan đến thửa số 38 của bà Ph. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông D cho rằng đã mua thửa 38 của bà Ph, còn bà Ph thì cho rằng bà không bán thửa 38 mà chỉ nhận 250.000.000đ, của ông D để bán thửa đất số 26 của bà Nh đã ủy quyền cho bà bán, thì thấy rằng: Thứ nhất ông D cho rằng đã mua thửa 38 của bà Ph, tuy nhiên ông không có tài liệu nào thể hiện ông mua thửa 38 của bà Ph, còn bà Ph thì cho rằng bà bán thửa 26 của bà Nh cho ông D theo giấy ủy quyền ngày 20/3/2014, nội dung giấy ủy quyền là giao toàn quyền cho em gái ruột là Tôn Minh Ph sử dụng, san lấp và mua bán thửa đất số 26, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.418m². Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông D không thừa nhận có việc ủy quyền của bà Nh cho bà Ph và yêu cầu giám định ngày tháng năm viết giấy ủy quyền. Kết quả giám định của Trung tâm tư vấn giám định dân sự số 21/2021/TTTVGĐDS tháng 7/2021 đã kết luận “ giấy ủy quyền sử dụng đất của bà Tôn Kim Nh cho bà Tôn Minh Ph (bút lục số 58 bản gốc) đề ngày 20/3/2014 không được viết vào năm 2014, mà được viết vào khoảng từ tháng 10/2018 đến khoảng tháng 6/2019”. Như vậy, không có việc bà Nh ủy quyền cho bà Ph được toàn quyền bán thửa đất số 26 của bà Nh như bà Ph và bà Nh khai, do vậy bà Ph đưa ra ý kiến là bán thửa 26 cho ông D giá 250.000.000đ, là không có cơ sở.

Thứ hai tại cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu giám định, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 20/3/2014 bản gốc có chữ ký của bà Nh để buộc ông D phải dỡ bỏ phần diện tích đất đã lấn chiếm sang thửa 38 của bà Ph để trả lại đất cho bà Ph là đúng. Ông D thì cho rằng đã mua thửa 38 của bà Ph và trả đủ tiền cho bà Ph là 250.000.000đ, như đã thỏa thuận thì thấy rằng: Không có tài liệu nào thể hiện ông D đã mua thửa 38 của bà Ph ngoài tờ giấy bán đất bản gốc tại (bút lục 130) có tiêu đề “Giấy bán đất” không đề ngày tháng năm. Tại giấy bán đất này thể hiện “*Tên tôi là Tôn Minh Ph cư trú....có bán cho anh D, chị Hoa một mảnh đất lô 2 tờ bản đồ số 22 tại....số tiền là 250.000.000đ, ngày 27/7/2016 ông D bà Hoa đã thanh toán trước 50.000.000đ, số còn lại 200.000.000đ, hẹn tháng 2/2017 ông D thanh toán hết số tiền trên cho bà Tôn Minh Ph*” hai bên cam kết giao nhận đầy đủ, người bán ký tên Tôn Minh Ph, người mua ký tên Nguyễn Văn D. Dòng cuối có xác nhận của trưởng xóm đề ngày 29/8/2016, mang tên Bùi Thị QI”. Mặt sau tờ giấy thể hiện 29/8/2016 tôi Tôn Minh Ph Vũ Vinh Q cư trú...đã nhận thêm 50.000.000đ, và có chữ ký của ông Q. Tiếp theo dòng dưới ghi ngày 05/05/2017 tôi Tôn Minh Ph, Vũ Vinh Q cư trú.... đã nhận 50.000.000đ, có chữ ký của bà Ph và ông Q”. Số tiền còn lại là 100.000.000đ, được vợ chồng bà Ph đề nghị ông D trừ đi số tiền mà vợ chồng bà Ph mua sắt thép còn nợ lại ông D 64.839.000đ, số tiền còn lại 35.161.000đ, ông D thanh toán nốt có chữ ký nhận của ông Q chồng bà Ph. Như vậy, vợ chồng bà Ph đã nhận đủ của ông D số tiền 250.000.000đ, việc này cũng được vợ chồng bà Ph thừa nhận chỉ khác là bà Ph cho rằng nhận tiền đó để bán thửa 26 của bà Nh, còn ông D cho rằng bà Ph nhận 250.000.000đ, đó để bán thửa 38 của bà Ph cho ông D. Như vậy đây phải coi là một hợp đồng mua bán và có tranh chấp. Xét hợp đồng mua bán đất của bà Ph cho ông D không đề ngày tháng năm bán, không có số thửa, không có diện tích, nên cần phải được xem xét giải quyết mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, do vậy, cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D cũng như người đại diện theo ủy quyền của chị M tại cấp phúc thẩm, đó là đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận cho ông D hợp đồng mua bán này.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông D cũng như chị M và giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp như đã phân tích nêu trên.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận đơn kháng cáo của ông D sửa bản án sơ thẩm theo

hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D, công nhận hợp đồng mua bán giữa ông D và bà Ph cũng không phù hợp như đã phân tích nêu trên.

[4] Tại phiên tòa phúc đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2018/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, do có những tình tiết mới đó là kết quả giám định đã làm thay đổi toàn bộ nội dung vụ án, do vậy cần phải giải quyết lại là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn D và Công ty TNHH Thép HD do chị Nguyễn Thị M là người đại diện theo pháp luật.

1. Hủy toàn bộ bản án số 07/2018/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn D và Công ty TNHH Thép HD do chị Nguyễn Thị M là người đại diện theo pháp luật không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn D được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016789 ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên. Công ty TNHH Thép HD do chị Nguyễn Thị M là người đại diện theo pháp luật được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016788 ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

3. Về án phí sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá, giám định được giải quyết lại ở cấp sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện ĐH;
- Chi cục THADS huyện ĐH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Quế