

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

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

Bản án số: 285/2024/DS-PT

Ngày: 04 /6/2024

Vv “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng
đất”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Đoàn;

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Hưng

Ông Nguyễn Tiến Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hoài – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

Ngày 04/6/2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5686/2024/QĐ-PT ngày 20/5/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Y, sinh năm 1975. Vắng mặt.

Hộ khẩu thường trú: Xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

Nơi ở hiện nay: B, Postcode 2727BC Zoetermeer Nederlands, Hà Lan.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1995. Hộ khẩu thường trú: Căn hộ 2417, tòa nhà S, Vinhomes S, phường T, quận N, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Việt T1 - Công ty L1 và cộng sự, Đoàn Luật sư thành phố H. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Bùi Văn H, sinh năm 1980. Có mặt.

- Bà Bùi Thị N, sinh năm 1972. Vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

Đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1980. Có mặt.

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

- Cụ Vũ Thị L, sinh năm 1937. Vắng mặt.

- Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1974. Có mặt.

Cùng nơi cư trú: Xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Bùi Thị Y và người đại diện theo ủy quyền của bà Y trình bày:

Bố mẹ đẻ bà Bùi Thị Y là cụ Bùi Xuân H1, sinh năm 1933 (chết ngày 14/02/2022) và cụ Vũ Thị L, sinh năm 1937 là chủ sử dụng thửa đất số 152, tờ bản đồ số 07 (Giấy chia đất, tặng cho đất ghi là thửa 357), diện tích 442m² gồm 252m² đất ở, 60m² đất vườn, 130m² đất ao (Bản đồ chỉnh lý năm 2010 xác định diện tích là 453,8m²), tọa lạc tại xóm A (nay là xóm F), xã X, huyện X, tỉnh Nam Định, đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hai cụ ngày 15/3/2001.

Ngày 20/4/2009, cụ H1 và cụ L cùng tất cả các con là Bùi Văn Đ, Bùi Thị N, Bùi Thị Y, Bùi Văn H và cháu nội là Bùi Văn M đã họp gia đình để lập văn bản phân chia, tặng cho quyền sử dụng thửa đất. Văn bản có tiêu đề là “Giấy tặng cho đất”, nội dung phân chia tặng cho đất như sau: Cụ Bùi Xuân H1 được quyền sử dụng 71,7m² (sau khi cụ H1 chết thì anh Bùi Văn M được quyền sử dụng); bà Bùi Thị N được quyền sử dụng 72,9m²; ông Bùi Văn H được quyền sử dụng 72,9m²; ông Bùi Văn Đ được quyền sử dụng 118,7m²; cụ Vũ Thị L và bà Bùi Thị Y được quyền sử dụng chung 117,5m². Văn bản trên được tất cả các thành viên trong gia đình nhất trí ký xác nhận, có trưởng xóm ký làm chứng. Việc phân chia tặng cho đất được địa chính xã đo vẽ lập sơ đồ, được UBND xã X ký xác nhận.

Ngày 22/12/2009 giữa bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị Y, cụ Vũ Thị L lập văn bản đổi đất cho nhau, theo đó bà N sử dụng 117,5m² đất của cụ L và bà Y được chia, cụ L và bà Y sử dụng 72,9 m² đất của bà N được chia. Văn bản đổi đất có tiêu đề “Giấy nhượng đất” với nội dung bà N đổi vào phần đất phía trong, cụ L và bà Y chuyển ra phần đất phía ngoài, bà Y có nghĩa vụ trả thêm cho bà N số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Giữa hai bên đã bàn giao tiền và bàn giao đất

đầy đủ, đúng thoả thuận. “Giấy nhượng đất” được lập công khai, có tất cả các thành viên trong gia đình ký làm chứng và được UBND xã X xác nhận.

Cùng ngày 22/12/2009 ông Bùi Văn H cũng lập văn bản chuyển nhượng 72,9m² đất được chia cho bà Bùi Thị Y. Văn bản chuyển nhượng có tiêu đề “Giấy bán đất” với nội dung ông H chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng 72,9m² đất (chiều dài là 17m, mặt tiền 4,3m) cho bà Y. Ông H đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bà Y theo đúng thoả thuận. “Giấy bán đất” có tất cả mọi người trong gia đình ký làm chứng và được UBND xã X xác nhận.

Năm 2010, bản đồ địa chính của xã X đã được chỉnh lý lại, theo đó, thửa đất 152 được tách thành 05 thửa: 61 + 62 + 64 + 65 + 168, tờ bản đồ số 15, tên người sử dụng là: Đ, H1, N, Y, H.

Cùng năm 2009, vì lý do công việc bà Y phải trở về Hà Lan nên bà Y đã nhờ bà N đứng ra thuê thợ xây cho bà Y một ngôi nhà (03 tầng) kiên cố trên hai thửa đất đã nhận chuyển đổi và chuyển nhượng của bà N và ông H có diện tích 145,8m² (theo bản đồ chỉnh lý năm 2010 là thửa 64 + 65) để cho cụ L ở dưỡng già và thỉnh thoảng bà Y về Việt Nam thì ở tại đây cùng với cụ L. Bà N1 chỉ cho thợ đào móng sang thửa đất của bà N1 khoảng 01 mét chiều dài (đo thực tế là 11,4m²) để cho đẹp khuôn viên ngôi nhà. Hiện nay một phần ngôi nhà của bà Y đã xây dựng trên đất của bà N1 nên bà Y không chấp nhận việc đòi đất của bà N1, vì bà N1 đã tự nguyện cho đất bà Y từ năm 2009.

Sau khi cụ H1 chết, để đảm bảo quyền sử dụng hợp pháp đối với hai phần đất đã nhận chuyển đổi và chuyển nhượng, bà Y đã đề nghị bà N1 và ông H hoàn tất các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng, chuyển đổi đất để bà Y và cụ L được cấp GCNQSD đất nhưng bà N1 và ông H không hợp tác nên bà Y không thực hiện được. Vì vậy, buộc bà Y phải khởi kiện tại Tòa án, các yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của bà Y như sau:

- Công nhận việc phân chia, tặng cho quyền sử dụng đất của ông Bùi Xuân H1 và bà Vũ Thị L tại văn bản có tiêu đề “ Cho tặng quyền sử dụng đất” ngày 20/4/2009 đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 7, diện tích 442m², tại xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định là hợp pháp.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới tiêu đề “Giấy bán đất” đề ngày 22/12/2009 giữa ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị Y đối với 72,9m² đất tại xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định có hiệu lực.

- Công nhận Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất có tiêu đề “Giấy nhượng đất” đề ngày 22/12/2009 giữa bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị Y đối với 72,9m² đất tại xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam có hiệu lực.

- Công nhận bà Bùi Thị Y và cụ Vũ Thị L được quyền sử dụng chung 157,2m² đất gồm: 72,9m² đất ONT của thửa số 64; 72,9m² đất ONT của thửa đất

số 65 và 11,4m² đất LNK của thửa số 168, tờ bản đồ số 15, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định theo sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH A thực hiện đo đạc (Có bản sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo).

- Khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Y, cụ L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 157,2m² đất theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

* Bị đơn là ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị N đều thống nhất trình bày: Năm 2009 bố mẹ ông bà là cụ H1 và cụ L đã họp gia đình gồm có hai cụ và tất cả các con là Bùi Văn Đ, Bùi Thị N, Bùi Thị Y, Bùi Văn H và cháu nội là Bùi Văn M, lập văn bản phân chia, tặng cho quyền sử dụng cho các ông bà là đúng, sau đó ông bà đã chuyển nhượng, chuyển đổi đất cho bà Y đúng như bà Y trình bày, ông bà đã giao đất cho bà Y sử dụng, đã nhận đủ tiền và không có tranh chấp gì.

Tuy nhiên ông H cho rằng bà Y thuê luật sư kiện ông là vu khống, bịa đặt, làm ảnh hưởng danh dự, thiệt hại về kinh tế và công việc của ông.

Bà N cho rằng bà Y đã làm nhà lấn sang đất của nhà bà khoảng 01 mét chiều dài, nếu bà Y từ chối thì bà cho, nếu không thì bà đòi lại đất. Bà N cũng thừa nhận bà là người đứng ra làm giúp bà Y xây dựng nhà.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ L và ông Đ cũng thừa nhận sự việc phân chia đất của hai cụ, việc đổi đất giữa bà N và bà Y, việc chuyển nhượng đất giữa ông H và bà Y đúng như bà Y trình bày.

Ngoài ra cụ L còn trình bày: Sau khi đổi đất cho bà N và mua lại đất của ông H, bà Y đã xây một ngôi nhà (nhà 03 tầng kiên cố) trên cả hai diện tích đất nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, nhưng do bà Y phải sang Hà Lan làm việc, nên bà Y đã nhờ bà N đứng ra làm nhà hộ, bà Y gửi tiền về cho bà N thuê thợ và trông coi việc xây dựng ngôi nhà, bà N đồng ý giúp bà Y. Bà Y đã thuê thiết kế nhà tại Hà Nội, tuy nhiên theo bản vẽ thiết kế thì cần thêm 01 mét chiều dài thửa đất thì đẹp, nên bà N đã tự nguyện cho thêm cụ L và bà Y 01 mét đất chiều dài lấn sang phần đất của bà N ở phía sau để bà Y xây nhà cho đẹp.

Ông Đ cũng xác nhận bà N là người lo liệu, đứng ra xây nhà cho bà Y vào năm 2010. Cụ L và bà Y sinh sống ổn định trên nhà đất từ đó đến nay không tranh chấp với anh em trong gia đình và hàng xóm liền kề. Nay ông Đ cũng không tranh chấp quyền lợi gì đối với bà Y.

* Ủy ban nhân dân xã X cung cấp: Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 7, diện tích 442m² gồm đất ở: 252m², đất vườn: 60m², đất ao: 130m² (nay là các thửa 61 + 62 + 64 + 65 + 168, tờ bản đồ số 15 lập năm 2010), tại xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định có nguồn gốc là của hộ cụ Bùi Xuân H1, đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD ngày 15/3/2001 tên hộ Bùi Xuân H1. Năm 2009 UBND xã X có xác nhận vào Đơn đề nghị tặng cho đất, Giấy nhượng đất, Giấy

bán đất của các thành viên trong gia đình cụ H1, tuy nhiên sau đó chưa ai làm thủ tục sang tên, tách thửa đối với diện tích được phân chia. Khoảng năm 2010 bà Y xây nhà 03 tầng kiên cố trên phần đất bà Y và cụ L sử dụng và sinh sống ổn định từ đó đến nay (Cụ L sinh sống chủ yếu, bà Y ở nước ngoài thỉnh thoảng về thì sinh sống cùng cụ L). Từ trước đến nay thửa đất này không có tranh chấp với các hộ liền kề, không có tranh chấp giữa các thành viên trong gia đình cụ H1.

* Kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/6/2023:

Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 07 tại Xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định, phía Bắc giáp đường dong ngõ, phía Nam giáp đất bà N2 (hiện bà H2 là con gái bà N2 đang sử dụng), phía Tây giáp ruộng, phía Đông giáp đường trục xã. Theo bản đồ số 15 chính lý năm 2010 thì thửa đất này được chia thành các thửa 61 + 62 + 64 + 65 + 168. Phần đất của bà Y và cụ L đang sử dụng thuộc thửa số 64 + 65, diện tích 145,8m²; trên đất có ngôi nhà 03 tầng kiên cố do bà Y xây dựng khoảng năm 2010 hiện do cụ L đang ở. Khuôn viên căn nhà được xây dựng nằm trên toàn bộ phần đất của bà Y và cụ L thuộc thửa số 64 + 65 diện tích 145,8m² và lấn sang 11,4m² đất của bà N thuộc thửa 168.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 106, điểm b Khoản 1 Điều 126, điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, 167, 168, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 121, 122, 123, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Y.

1.1. Công nhận việc phân chia, tặng cho quyền sử dụng đất của cụ Bùi Xuân H1 và cụ Vũ Thị L tại văn bản tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2009 đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 7, diện tích 442m² (nay là các thửa 61 + 62 + 64 + 65 + 168, tờ bản đồ số 15 năm 2010), tại Xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định là hợp pháp.

1.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2009 giữa ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị Y đối với 72,9m² đất tại thửa 65, tờ bản đồ số 15 năm 2010, xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định có hiệu lực.

1.3. Công nhận Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 22/12/2009 giữa bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị Y đối với 72,9m² đất tại thửa 64, tờ bản đồ số 15 năm 2010, xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định có hiệu lực.

1.4. Công nhận bà Bùi Thị Y và cụ Vũ Thị L được quyền sử dụng chung 157,2m² đất gồm: 72,9m² đất ONT của thửa đất số 64, tờ bản đồ số 15; 72,9m² đất ONT của thửa đất số 65, tờ bản đồ số 15 và 11,4m² đất LNK của thửa đất số 168, tờ bản đồ số 15, tại xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định, được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,1 trên sơ đồ. (Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

1.5. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Bùi Thị Y và cụ Vũ Thị L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 157,2m² đất theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm cùng ngày 09/10/2023, các bị đơn ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị N có đơn kháng cáo, tại phiên toà phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng nghị án là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Căn cứ vào Điều 106, điểm b Khoản 1 Điều 126, điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, 167, 168, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 121, 122, 123, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 95; khoản 3 Điều 100; Điều 101; khoản 1, 2, 5 Điều 166; Điều 170; khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 11; Điều 169; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án số: 36/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định,

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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] *Về tố tụng*: Đơn kháng cáo của người kháng cáo làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án, nhưng nguyên đơn là bà Bùi Thị Y, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Vũ Thị L vắng mặt lần hai và có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ theo quy định tại Điều 294 và Điều 296 BLTTDS Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] *Xét đơn kháng cáo của người kháng cáo thấy rằng:*

[3] *Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 7 (nay là các thửa đất 61 + 62 + 64 + 65 + 168, tờ bản đồ số 15 lập năm 2010) tại xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt QSD) đất cho hai cụ vào ngày 15/3/2001, nên là tài sản hợp pháp của hai cụ, hai cụ có toàn quyền định đoạt thửa đất này. Các đương sự đều thống nhất xác định ngày 20/4/2009 cụ H1 và cụ L đã lập văn bản phân chia, tặng cho các con đối với thửa đất của hai cụ, các đương sự (cụ L, ông Đ, bà N, bà Y, ông H) là những người được phân chia tặng cho quyền sử dụng đất đều nhất trí ký văn bản và không ai có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Việc phân chia, tặng cho QSD thửa đất số 152 được địa chính xã X xác nhận và tiến hành đo đạc xác định mốc giới tại thực địa. Khi xã X tiến hành chỉnh lý bản đồ địa chính vào năm 2010, căn cứ văn bản phân chia, tặng cho ngày 20/4/2009, kết quả đo đạc xác định mốc giới tại thực địa, thửa đất số 152 đã được tách ra thành các thửa 61 + 62 + 64 + 65 + 168 và tại bản đồ chỉnh lý cũng đã ghi tên người sử dụng cho từng thửa riêng biệt.

Như vậy, việc phân chia, tặng cho QSD đất của cụ Bùi Xuân H1 và cụ Vũ Thị L ngày 20/4/2009 đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 7, diện tích 442m², tại xóm F, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định là hợp pháp nên được công nhận.

Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD giữa ông H và bà Y; yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển đổi QSD giữa bà N và bà Y.

Như đã nhận định nêu trên, việc cụ H1 và cụ L phân chia, tặng cho quyền sử dụng đất cho các con là hoàn toàn hợp pháp và đều được các đương sự thừa nhận. Sau khi được phân chia tặng cho đất, ông H đã chuyển nhượng lại cho bà Y phần đất được chia; bà N cũng đã chuyển đổi cho bà Y và cụ L phần diện tích đất

được chia. Đến nay ông H và bà N đều thừa nhận việc chuyển đổi đất và chuyển nhượng đất cho bà Y như bà Y trình bày là đúng và không có tranh chấp gì.

Hợp đồng chuyển đổi QSD đất giữa bà N với bà Y; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H với bà Y đều được lập thành văn bản, hai bên tự nguyện ký kết và có các thành viên trong gia đình ký làm chứng, có xác nhận của UBND xã X; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Quá trình thực hiện hợp đồng: Bà Y và bà N đã bàn giao đất cho nhau, bà Y còn trả thêm cho bà N 30 triệu đồng, bà N đã nhận tiền đầy đủ; bà Y đã trả tiền đầy đủ cho ông H, ông H đã nhận tiền và bàn giao đất cho bà Y; bà Y đã nhận đất của bà N và ông H, sau đó đã xây dựng ngôi nhà 03 tầng kiên cố trên toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển đổi của bà N và nhận chuyển nhượng của ông H; bà Y và cụ L đã sử dụng đất và sinh sống ổn định từ năm 2010 đến nay không có tranh chấp. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông H và bà Y; Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng giữa bà N và bà Y là có hiệu lực nên được công nhận.

Sau khi đổi đất cho bà N và mua lại đất của ông H, bà Y đã xây dựng ngôi nhà 03 tầng kiên cố trên cả hai diện tích đất nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, nhưng do bà Y phải sang Hà Lan làm việc, không thể ở Việt Nam để xây nhà được, nên bà Y đã nhờ bà N đứng ra làm nhà hộ, bà Y gửi tiền về cho bà N thuê thợ và trông coi việc xây dựng ngôi nhà theo bản vẽ thiết kế, bà N đồng ý giúp bà Y. Trong quá trình giúp bà Y xây nhà thì bà N đã cho cụ L và bà Y thêm 01 mét đất chiều dài ở cạnh phía Đông thửa đất 168 của bà N giáp với cạnh phía Tây thửa đất 64+65 của cụ L và bà Y để cho đẹp khuôn viên ngôi nhà. Theo kết quả xem xét, thẩm định, đo đạc hiện trạng nhà đất thì diện tích đất bà N cho cho cụ L và bà Y là 11,4m², trên đất có công trình xây dựng là ngôi nhà 3 tầng của bà Y.

Việc bà N tặng cho cụ L và bà Y 11,4m² đất để xây nhà cho mẹ mình (cụ L) ở là hoàn toàn tự nguyện, bà N là người giúp bà Y xây nhà, xác định ranh giới, mốc giới cho thợ đào móng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/6/2023, bà N cũng đã thừa nhận việc cho đất này và có quan điểm *“nếu tử tế thì bà cho, không thì bà đòi lại đất”*. Về thực tế sử dụng đất thì kể từ năm 2010 cho đến nay, bà N sinh sống tại thửa đất 168 liền kề phía sau nhà đất của cụ L và bà Y nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì đối với 11,4m² đất này. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định bà N đã tự nguyện tặng cho cụ L và bà Y 11,4m² đất nên diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của cụ L và bà Y.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của người kháng cáo.

Quan điểm của đại diện viện kiểm sát tham gia phiên toà phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử cần được chấp nhận.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 308, Điều 148 BLTTDS, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị N, mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai số 0004322 và 0004323 cùng ngày 09/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nam Định.

3. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Cục THADS tỉnh Nam Định;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Trọng Đoàn