

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 77/2023/DS-PT

Ngày: 20-12-2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Anh Tuấn

Các Thẩm phán:

Ông Lại Văn Tùng

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trịnh Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

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

Ngày 20 tháng 12 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 103/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2013/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2023/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn Thành K, sinh năm 1990;

2. Chị Vũ Thị T, sinh năm 1992;

Đều cư trú tại: Xóm B, xã Q, huyện V, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Vũ Thị T: Anh Nguyễn Thành K; sinh năm 1990; cư trú: Xóm B, xã Q, huyện V, tỉnh Nam Định.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Xuân L, sinh năm 1954;

2. Anh Trần Xuân P, sinh năm 1986;

Đều cư trú tại: Thôn T, xã H, huyện V, tỉnh Nam Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. NLQ1, sinh năm 1975;

2. NLQ2, sinh năm 1977;

Đều trú tại: Thôn B, xã Q, huyện V, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ1: NLQ2, sinh năm 1977; cư trú tại: Thôn B, xã Q, huyện V, tỉnh Nam Định.

3. NLQ3, sinh năm 1986; trú tại: Thôn T, xã H, huyện V, tỉnh Nam Định.

- *Người làm chứng:*

1. NLC1, sinh năm 1953; địa chỉ: Xóm N, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

2. NLC2, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm N, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa: Có mặt anh K, ông L, anh P, NLQ2, NLQ3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 12 năm 2022, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Thành K là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Vũ Thị T trình bày: Ngày 01-4-2021, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của vợ chồng NLQ1 và NLQ2 thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m²; địa chỉ tại: Thôn Thượng Đồng, xã Hiển Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định, với giá 1.800.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng NLQ2, NLQ1 được thực hiện bằng Hợp đồng ủy quyền ngày 01-4-2021 được lập tại Văn phòng công chứng Vụ Bản. Sau đó vợ chồng anh đã tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD302985 ngày 08-12-2021.

NLQ2 đã đưa anh đến thửa đất trên để bàn giao đất trên thực địa. Khi anh đến nhận đất thì có anh, NLQ2 và anh P. Anh có biết nguồn gốc thửa đất trên là vợ chồng NLQ2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh P, NLQ3. Khi bàn giao đất thì NLQ2 giao cả tài sản trên đất cho anh gồm 01 lán lợp tôn chạy hết đất và bản thân anh nghĩ lán tôn trên đã cũ, không có giá trị, chỉ là được dựng tạm để sử dụng. Tại buổi giao đất hôm đó anh P đặt vấn đề với anh là cho ở nhờ đến hết 30-4-2021 (Sau ngày cưới cháu) sẽ bàn giao lại toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất

cho anh. Anh đã đồng ý cho anh P tiếp tục ở đến 30-4-2021. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận, anh xuống lấy lại nhà (lán tôn), đất thì anh P không giao và nói sẽ giải quyết với NLQ2.

Sau một thời gian thì gia đình anh có nhu cầu sử dụng thửa đất, vợ chồng anh dự định sẽ xây nhà trên đó. Lúc này anh P không bàn giao nhà, đất cho anh; ông L bố của anh P giữ chìa khoá nhà (lán tôn). Ngăn cản không cho anh tháo dỡ dọn mặt bằng đất để làm nhà. Anh đã báo chính quyền địa phương về sự việc này.

Anh xác định thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m²; địa chỉ tại: Thôn Thượng Đồng, xã Hiền Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định vợ chồng anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, nên toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng anh; mặt khác khi bàn giao đất cho anh thì NLQ2 đã bàn giao cả tài sản gắn liền với đất, nên anh có quyền tự xử lý các tài sản trên đất để lấy mặt bằng xây nhà. Ngày 30-6-2021, anh cho thợ đến thi công nhưng anh P vẫn không chịu di dời tài sản, cùng lúc đó ông Trần Xuân L - là bố đẻ của anh P có ra ngăn cản, uy hiếp, lăng mạ và sử dụng vũ lực để ngăn cản. Ông L cho rằng thửa đất trên là của anh P và anh P không giao dịch hay chuyển nhượng cho bất kì ai, nên anh không được quyền phá dỡ.

Ngày 09-7-2021, anh và nhóm thợ tiếp tục đến thi công, nhưng ông L và anh P vẫn tiếp tục ra ngăn cản, đồng thời ông L dùng một chiếc cuốc đập phá đồ đạc anh đưa đến để tiến hành thi công gây hư hỏng nghiêm trọng gồm: 04 chiếc ác quy hiệu maishuri, 01 kích điện, 02 máy cắt cầm tay. Sau đó Công an huyện Vụ Bản đã thu giữ và giám định giá trị hư hại là 1.600.000đ.

Ngày 26-12-2021, anh cùng nhóm thợ tiếp tục đến thi công nhưng gia đình ông L vẫn ra sức ngăn cản, sau đó lực lượng công an huyện Vụ Bản và công an xã Hiền Khánh đã có mặt và giải quyết.

Ngày 05-01-2022 anh đã làm đơn đề nghị gửi đến Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản với nội dung: Đề nghị giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình anh và gia đình anh Trần Xuân P trên thửa đất số 450 tờ bản đồ số 06 diện tích 160m² tại thôn Thượng Đồng xã Hiền Khánh huyện Vụ Bản tỉnh Nam Định. Ngày 25-01-2022 anh nhận được văn bản trả lời của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường như sau: *“Nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Thành K do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ NLQ1 và NLQ2 phát sinh tranh chấp liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Trần Xuân Phong và bà Nguyễn Thị*

Hường chuyển nhượng cho NLQ1 và NLQ2 (việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình anh K không liên quan gì đến hộ anh P, NLQ3).

Ông Nguyễn Thành K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Hiển Khánh lập năm 2006 chỉnh lý năm 2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03029 cấp ngày 08-12-2021, seri số DD302985. Theo đó ông có đầy đủ căn cứ pháp lý để thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Do ông đã được cấp quyền sử dụng đất nên việc giải quyết tranh chấp của gia đình ông được thực hiện theo Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Đề nghị ông liên hệ với Tòa án nhân dân để giải quyết nội dung tranh chấp của mình.”

Sau khi có công văn trả lời của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường, anh đã gửi văn bản này đến bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản và Ủy ban nhân dân xã Hiển Khánh để họ thông báo nội dung này lại cho ông L và anh P, nhưng ông L và anh P không có phản hồi gì.

Trong quá trình này thì cơ quan Công an làm việc để giải quyết các nội dung liên quan đến việc ông L phá đồ đạc của anh theo đơn của anh.

Anh P không giao đất, tài sản trên đất cho vợ chồng anh; lý do ông L và anh P cho rằng: Ông L nói đất này là của con trai ông, chưa giao dịch với ai; anh P thì nói đất được giao dịch với NLQ2, nhưng NLQ2 hứa sau 5 năm cho chuộc lại, nên anh P có ý định chuộc lại thửa đất này từ NLQ2.

Anh K xác định: Vợ chồng anh nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ NLQ1 và NLQ2, tại thời điểm chuyển nhượng NLQ1 và NLQ2 đã đứng tên hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất theo đúng quy trình của pháp luật.

Căn cứ vào Công văn trả lời số 40/BC-TNMT của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Vụ Bản thì thửa đất trên thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh. Vợ chồng anh có nhu cầu sử dụng thửa đất này nên nếu vợ chồng anh P có nguyện vọng chuộc lại thì anh cũng không đồng ý.

Anh K và chị T đề nghị Tòa án giải quyết: Xác định thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiển Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng anh chị.

Buộc ông L và anh P chuyển ra khỏi thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6; địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiên Khánh, huyện Vạn Bản, tỉnh Nam Định để trả lại đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh.

Ngày 02-8-2023, anh K có đơn đề nghị: Nếu Tòa án xác định toàn bộ tài sản trên thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6; địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiên Khánh, huyện Vạn Bản, tỉnh Nam Định vẫn thuộc quyền sở hữu của ông L thì anh đề nghị vợ chồng NLQ2 phải có nghĩa vụ đối với khối tài sản này. Anh tự nguyện hỗ trợ cho ông L trị giá tài sản anh đã phá dỡ theo kết luận của Công an huyện Vạn Bản là 4.499.080 đồng và giá trị của hồ Bioga là 11.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và quá trình làm việc tại tòa án bị đơn anh Trần Xuân P trình bày: Anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

Nguồn gốc thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiên Khánh, huyện Vạn Bản, tỉnh Nam Định là do bố mẹ anh tách thửa để tặng cho vợ chồng anh và vợ chồng anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất vào ngày 27-4-2010.

Trước năm 2018 vợ chồng anh có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên để vay vốn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Vạn Bản - Chi nhánh Chợ Lồi để anh và em trai lấy vốn kinh doanh. Khi hết hạn vay thì Ngân hàng thu hồi vốn. Vợ chồng anh chưa có tiền trả nên đã nhờ NLC2 ở chợ Dền là hàng xóm của NLQ2 đáo hạn ngân hàng hộ. NLC2 đã đứng ra đáo hạn Ngân hàng đối với khoản vay của anh em anh. Sau khi trả khoản nợ cho Ngân hàng thì NLC2 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, thời điểm này em trai anh ốm nặng không về ký giấy tờ được nên Ngân hàng không tiếp tục cho vay. Do đó vợ chồng anh đi hỏi vay nhiều nơi để trả cho NLC2 lấy sổ đỏ về để tiếp tục vay Ngân hàng, nhưng lãi suất cao không vay được. Lúc này NLC1 - là anh trai NLQ2 điện cho vợ chồng anh và nói cho vợ chồng anh vay tiền với mức lãi suất thấp hơn lãi suất NLC2 nhưng cho vay nhiều hơn để lấy vốn làm ăn. Nghe thế nên vợ chồng anh có xuống gặp NLC2 và nói NLC2 tạo điều kiện cho mượn sổ đỏ để mang lên vay tiền NLC1 về trả cho NLC2, NLC2 nhất trí. Lúc này vợ chồng anh sang gặp NLC1 để hỏi vay nợ. NLC1 hướng dẫn vợ anh viết giấy thế chấp sổ đỏ trên để vay 500.000.000 đồng, lãi suất là 2000đ/triệu/ngày (Lãi thỏa thuận miệng); khi viết xong NLC1 cầm giấy cùng sổ đỏ thửa đất trên và nói vợ chồng anh ngồi chờ để ông đi lấy tiền. Một lúc sau NLC1 về nói chưa lấy được tiền. Vợ chồng anh nói chưa có tiền thì lấy lại sổ đỏ để trả NLC2 nhưng NLC1

không nhất trí và nói vợ chồng anh không lấy được nữa và quay lại đòi số tiền trước đó vợ chồng anh đã vay chưa trả cả gốc và lãi là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, khoản tiền vay đó anh chị đã thế chấp bằng giấy chứng nhận QSDĐ của bố mẹ vợ anh là ông Nguyễn Văn Ưông và bà Trần Thị Duyên. Các bên lời qua tiếng lại với nhau, nhưng NLC1 cương quyết không trả lại sổ đỏ cho anh chị và yêu cầu anh phải trả hết tiền thì mới trả sổ đỏ. Sau đó NLC2 thấy lâu anh không quay về nên đã sang nhà NLC1 và có nói chuyện với NLC1 nhưng NLC1 vẫn không trả lại sổ đỏ. Một lúc sau có mấy thanh niên đến nhà NLC1 bắt anh quỳ xuống và dùng ám chuyên đập vào đầu anh đe dọa bắt anh phải trả nợ. Vợ chồng anh có xin NLC1 và NLC2 về về vay mượn trả cho họ. Ngày hôm sau NLC1 gọi 02 vợ chồng anh xuống nhà để giải quyết. Khi vợ chồng anh xuống thì gặp NLQ2 cũng ở đây (trước đó vợ chồng anh không quen biết NLQ2). NLC1 giới thiệu NLQ2 là người có tiền để cầm cố thửa đất, vì hoàn cảnh gia đình nên vợ chồng anh đồng ý vay tiền và cầm cố thửa đất trên. Vợ chồng anh vay NLQ2 là 540.000.000đ và thỏa thuận: 01 năm trả lãi là 24.000.000đ. NLQ2 yêu cầu vợ chồng anh và vợ chồng NLQ2 làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng anh chị và vợ chồng NLQ2, NLQ1 cùng nhau ra Ủy ban nhân dân xã Hiền Khánh, huyện Vụ Bản để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng anh và vợ chồng NLQ2 cùng nhau ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-6-2018. Anh cũng có ý thắc mắc về việc làm hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng sau đó vợ chồng anh cũng đồng ý vì rất cần tiền. Vợ chồng anh và NLQ2 đã thỏa thuận với nhau và có ghi lại bằng văn bản, NLQ2 giữ văn bản này với nội dung: Số tiền 540.000.000đ NLQ2 cho vợ chồng anh vay thì mỗi năm trả lãi 24.000.000đồng, trong hạn 05 năm vợ chồng anh có thể chuộc lại bất kỳ lúc nào và khi chuộc lại bằng số tiền NLQ2 cho vay là 540.000.000đ cộng với lãi suất hàng năm theo lãi suất của Ngân hàng tính đến thời điểm chuộc đất; Vợ chồng anh đã trả lãi được 01 năm và từ năm thứ 2 trở đi anh có ý định đóng lãi và chuộc lại đất nhưng NLQ2 không đồng ý và đòi giá đất là 1.700.000.000đ. Năm thứ hai, NLQ2 không đồng ý cho anh trả lãi và cũng không đồng ý cho chuộc đất. Từ đó trở đi NLQ2 bắt đầu dẫn người đến xem đất.

Tại hợp đồng chuyển nhượng đất thì vợ chồng anh chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất, không có tài sản gì khác. Anh vẫn nghĩ chỉ cầm cố đất, trong vòng 05 năm sẽ chuộc lại nên không thỏa thuận gì khác.

Toàn bộ công trình xây dựng gắn với thửa đất trên là của bố anh là ông Trần Xuân L xây dựng lên cho vợ chồng anh ở; đến nay vẫn thuộc quyền sở hữu của bố anh.

Khi vợ chồng NLQ2 chuyển nhượng lại đất cho vợ chồng anh K, chị T thì vợ chồng anh có biết. Anh K có đến xem đất và vào hỏi nhưng anh đã trả lời anh K là đất anh chưa bán cho NLQ2. Anh K khai anh xin ở lại đến 30-4-2021 chuyển đi là không đúng, anh chưa bao giờ xin anh K ở nhờ. Lần nào nói chuyện với anh K anh cũng đều khẳng định là đất này anh chưa mua bán gì với NLQ2. Trước khi anh K mua đất thì NLQ2 đã dẫn nhiều người đến xem đất, anh đều trả lời như nói với anh K nên họ không mua đất nữa.

Từ sau khi cầm cố đất cho NLQ2 thì vợ chồng anh vẫn sinh sống trên thửa đất này. Anh cũng đã nói với anh K việc đất chuyển từ tên vợ chồng anh sang tên vợ chồng NLQ2 là biện pháp cầm cố để NLQ2 yên tâm cho vợ chồng anh vay tiền. Khi gặp anh K, anh cũng có nói là sắp cưới cháu nên không muốn dây dưa bất kỳ việc gì liên quan đến đất đai với anh K.

Tuy nhiên, anh K không nghe lời anh mà vẫn mua lại đất của NLQ2. Anh K đã đưa máy móc đến phá nhà anh nhưng không thông báo gì cho anh biết nên bố anh là ông L đã thu máy cắt giao nộp cho Công an xã. Sau đó Công an xã Hiền Khánh cũng không gọi các bên lên làm việc. Tiếp theo anh K còn lên đe dọa nhà anh mấy lần nữa, lúc này Ủy ban nhân dân xã Hiền Khánh mới gọi các bên lên để hòa giải nhưng không có kết quả gì.

Một thời gian sau anh K mang nhiều máy móc đến tiếp tục phá dỡ nhà của anh, nhà anh đã bị phá mái tôn, tường, máy điều hòa, 02 cửa tôn, trần nhà. Gia đình anh báo Công an huyện Vụ Bản nên 02 bên chưa xảy ra tranh chấp lớn. Công an huyện đã lập biên bản về thiệt hại tài sản. Gia đình anh có đơn đề nghị xử lý hình sự anh K về tội hủy hoại tài sản. Đến nay, cơ quan Công an chưa xử lý gì. Công an chỉ trả lời gia đình anh về việc tranh chấp đất giữa anh và chị Nguyệt là việc dân sự nên họ không giải quyết và sang Tòa án để giải quyết.

Sau đó anh K không đưa người đến thửa đất trên nữa nhưng có điện thoại cho anh và nói không biết việc mua bán và tranh chấp đất giữa anh và NLQ2; anh K chỉ biết giao dịch đất với NLQ2 nên anh sẽ cùng NLQ2 bồi thường cho anh khoản tiền tương đương với giá trị của căn nhà; nếu anh không đồng ý thì NLQ2 sẽ phải lo ra công an và ra Tòa án giải quyết chứ anh ấy không liên quan gì cả. Anh vẫn trả lời rõ ràng là anh không mua bán gì với anh K và chưa bao giờ có ý định bán thửa đất này cho ai, vợ chồng anh vẫn mong muốn được chuộc lại thửa đất.

Nay anh có nguyện vọng: Vì giao dịch giữa vợ chồng anh và vợ chồng NLQ2 không phải là giao dịch chuyển nhượng đất mà là cầm cố tài sản để đảm bảo cho khoản vay 540.000.000 đồng. Vì vậy, vợ chồng anh mong muốn được chuộc lại

thửa đất trên với giá tiền như sau: Tiền lãi: $24.000.000/\text{năm} \times 5 \text{ năm} = 120.000.000\text{đ}$; lãi suất theo Ngân hàng: $(3.500.000\text{đ}/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng}) \times 5 \text{ năm} = 210.000.000\text{đ}$; Nợ gốc: 540.000.000đ; Tổng nợ cả gốc và lãi là 870.000.000đ. Nếu anh K và NLQ2 không nhất trí với giá trên thì anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh P xác định thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiên Khánh, huyện Vạn Bản, tỉnh Nam Định vẫn thuộc quyền quản lý và sử dụng của vợ chồng anh; toàn bộ công trình xây dựng gắn với thửa đất là của bố anh (ông Trần Xuân L) nên anh không nhất trí trả lại nhà, đất cho vợ chồng anh K.

Ông Trần Xuân L trình bày: Ông đồng ý với lời trình bày của anh P, ông bổ sung thêm như sau:

- Về nguồn gốc đất: Ông được nhà nước cấp một thửa đất lớn (ông không nhớ tổng diện tích); sau đó ông tách một phần đất sang tên cho con trai là Trần Xuân Phong và con dâu Nguyễn Thị Hương. sau khi tách đất xong ông chưa giao sổ cho vợ chồng anh P mà chỉ cùng vợ chồng anh P xuống Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn để vay tiền về cho anh P làm ăn. Khi đến hạn trả nợ thì anh P, NLQ3 không có tiền trả nợ nên đã đi hỏi vay. Có hỏi vay NLC1 là anh trai NLQ2 như anh P đã khai. Theo ông, việc anh P, NLQ3 vay tiền NLC1 chỉ là vay nợ chứ không phải mua bán đất. NLC1 và NLQ2 đã dùng vũ lực đe dọa các con ông ký vào giấy tờ bán đất. Sau đó NLQ2 là người tự liên hệ sang tên sổ đỏ. Các con ông không hiểu biết pháp luật nên nghĩ là ký vào giấy tờ đó để đảm bảo khoản nợ cho NLC1, NLQ2. Tuy nhiên, NLQ2 đã lợi dụng giấy tờ này để sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh K là sai. Ông đề nghị Tòa án phải xem xét giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Về tài sản trên đất: Toàn bộ tài sản gắn với thửa đất trên là do ông xây dựng lên; anh P, NLQ3 không xây dựng công trình nào.

Việc tài sản của gia đình ông bị anh K phá dỡ: Ông đang có đơn gửi Công an đề xử lý anh K về hình sự. Ông yêu cầu anh Nguyễn Thành K chịu trách nhiệm với toàn bộ tài sản anh K đã cho người đến phá dỡ và đã được Công an xã Hiên Khánh, huyện Vạn Bản lập biên bản ghi nhận về những tài sản thiệt hại này.

Quan điểm của ông L: Đối với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m². Ông muốn NLQ2 cho anh P và NLQ3 tiếp tục trả khoản nợ họ đã vay; còn đất thì trả lại cho anh P và NLQ3 để họ trả lại cho ông. Nếu NLQ2 lấy thửa đất trên thì trả cho ông 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Bà Bùi Tố Quyên - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L trình bày quan điểm: Bà tôn trọng quan điểm trình bày của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của NLQ1 trình bày: Đầu năm 2018 anh trai chị là NLC1 gọi điện hỏi chị có mua đất không, NLC1 gọi 02 lần chị đều trả lời không mua; đến lần thứ 3 NLC1 nói chị cứ sang đây và không phải lo gì. NLC1 nói là vợ chồng anh P bán đất để lấy tiền trả NLC2. Khi chị sang thì gặp NLC1 và vợ chồng anh P NLQ3. Chị không biết giữa NLC1 và vợ chồng anh P có vay nợ gì với nhau không, chị chỉ nghe anh P nói là có nhu cầu bán đất.

Chị và vợ chồng anh P, NLQ3 đã thoả thuận với nhau về thửa đất trên và chị đồng ý mua thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiền Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định của anh P, NLQ3 với giá 540.000.000 đồng.

Sau khi thoả thuận thì vợ chồng chị và vợ chồng anh P đã ra Ủy ban nhân dân xã Hiền Khánh, huyện Vụ Bản lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Ủy ban xã anh P đã nói chị phải giao đủ tiền thì anh P mới ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, chị đã giao đủ cho anh P 540.000.000 đồng. Thời điểm chị mua lại thửa đất thì giá đất là đắt hơn so với thị trường, nhưng do trên đất có công trình xây dựng nên chị thấy giá đó là hợp lý. Sau khi thửa đất trên thuộc quyền của vợ chồng chị thì vợ chồng chị đã cho vợ chồng anh P và NLQ3 thuê lại nhà và đất trên để tiếp tục kinh doanh. Chị và vợ chồng anh P thoả thuận giá cho thuê là 2.000.000đ/tháng và 01 năm là 24.000.000đ. Nhưng hết 01 năm anh P, NLQ3 mới trả cho chị được 16.000.000 đồng, số tiền còn lại anh chị ấy xin, chị cũng không đòi nữa. Số tiền vợ chồng anh P khai là tiền lãi cho khoản vay là sai, đó là tiền chị cho vợ chồng anh P thuê lại nhà đất. Giữa chị và vợ chồng anh P không lập bất kỳ văn bản nào thoả thuận về việc vay nợ, trả tiền lãi, thời gian chuộc lại nhà đất như vợ chồng anh P khai.

Hơn 01 năm sau NLQ3 điện thoại cho chị và bảo để lại cho thửa đất này, chị đồng ý và cho chuộc lại với giá là 700.000.000 đồng nhưng NLQ3 bảo không có tiền. Từ đó anh P, NLQ3 không có ý kiến gì nữa. Anh P chưa bao giờ liên hệ gì với chị về việc nhà và đất. Người thân anh P cũng chưa bao giờ có ý kiến gì với chị về thửa đất này. Chưa lần nào chị nói với vợ chồng anh P là lấy giá 1.700.000.000 đồng vì khoảng thời gian năm 2019 thì giá thửa đất trên chỉ khoảng 700.000.000 đồng.

Anh P khai chị đưa nhiều người đến xem đất và bị anh P ngăn cản họ bỏ đi là không đúng.

Đến khoảng tháng 10 năm 2021, vợ chồng chị đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh K, chị T ở xã Quang Trung, huyện Vụ Bản với giá

1.800.000.000đ. Vợ chồng chị và vợ chồng anh K đã làm đầy đủ các thủ tục pháp lý liên quan đến thửa đất. Hiện nay thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiển Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định đã đứng tên chủ sử dụng hợp pháp là anh K, chị T.

Trong quá trình giao dịch đất với anh K thì lần đầu anh K tự đi xem đất; lần sau chị đi cùng anh K và có gặp anh P như anh K đã khai trên. Sau đó giữa anh K và anh P tự trao đổi với nhau. Lần cuối cùng anh K tiến hành tháo dỡ nhà thì bảo chị đi cùng và đã xảy ra sự việc xô xát như Kiên khai trên.

Thời điểm vợ chồng chị mua đất của vợ chồng anh P thì chị xác định là mua cả nhà và đất. Nhà lợp tôn, đã xuống cấp và chị thấy khanh K cố. Vì anh P và NLQ3 bán cả nhà và đất nên sau đó chị mới cho họ thuê lại để kinh doanh và họ không có ý kiến gì. Mặt khác, giá chị mua thời điểm đó cao hơn giá thị trường nên đã bao gồm cả giá trị của nhà trong đó. Đây là sai sót chủ quan của chị khi mua đất không ghi lại rõ ràng trên đất có tài sản gì vì mẫu Hợp đồng chuyển nhượng đất cũng không có mục này. Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh K thì chị đã giao tất cả tài sản gắn với đất cho anh K.

Quan điểm của NLQ2: Giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị và vợ chồng anh P, NLQ3; giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị và vợ chồng anh K, chị T đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh K, chị T và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 02-8-2023, NLQ2 có đơn đề nghị: Nếu Tòa án xác định toàn bộ tài sản trên thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6; địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiển Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định vẫn thuộc quyền sở hữu của ông L thì chị nhận nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản theo kết quả định giá tài sản ngày 06-7-2023 là 175.758.000 đồng.

NLQ3 trình bày: Chị hoàn toàn nhất trí với quan điểm trình bày và đề nghị của anh P. Chị xin bổ sung thêm về số tiền chị trả NLQ2 là tiền lãi hàng năm của số tiền vay chứ không phải tiền thuê nhà. Chị trả NLQ2 vào 03 lần đủ 24.000.000 đồng cho khoản lãi của năm 2019. Sau đó chị chưa trả thêm lần nào nữa. Số tiền NLQ2 khai chuyển nhượng đất có giao dịch và trả tiền mặt tại Ủy ban nhân dân xã Hiển Khánh là đúng nhưng khi giao tiền thì NLQ2 trừ khoản tiền nợ NLC1 đi và trả lại cho vợ chồng chị 140.000.000đ tiền mặt.

Về nội dung chuộc lại nhà: NLQ2 lên nhà gặp chị hỏi chị có chuộc lại nhà với giá 1.700.000.000đ không, nếu không thì NLQ2 bán cho người khác. Chị có trả lời là chưa có khả năng và xin để từ từ. Chị không đồng ý với quan điểm khởi

kiện của vợ chồng anh K. đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng:

NLC2 trình bày: Khoảng năm 2017, 2018 ông có cho anh P vay 600.000.000 đồng và thế chấp bìa đỏ của nhà anh P cho ông, bìa đỏ đứng tên anh Trần Xuân P. Ông cho anh P vay tiền và không lấy lãi. Sau thời gian khoảng 03 tháng thì anh P sang mượn lại bìa đỏ nói để sang nhà NLC1 mượn tiền NLC1 về trả cho ông. Ông đồng ý đưa bìa đỏ cho anh P, sau đó nửa tiếng anh P gọi điện cho ông và bảo NLC1 đã giữ bìa đỏ. Ông đi sang nhà NLC1 thì thấy NLC1 và anh P đang to tiếng về vấn đề đưa bìa đỏ cho NLC1 để NLC1 cho mượn tiền, còn nói nhau cụ thể như nào nữa thì ông không quan tâm và ông đi về. Ngoài ra ông không biết bất kỳ sự việc gì nữa.

Ông không biết việc NLC1 và Phong giao dịch với nhau về bìa đỏ như thế nào và cũng không biết việc mua bán đất giữa NLQ2, anh P, anh K.

NLC1 trình bày: Khoảng năm 2017 ông có cho anh P vay 400.000.000 đồng và thế chấp sổ đỏ đứng tên anh trai Phong là Trần Xuân Bình, sau đó NLQ3 vợ Phong xin đổi tài sản thế chấp là sổ đỏ đất nông nghiệp của bố vợ Phong. Sau đó vợ chồng Phong bỏ đi khỏi địa phương một thời gian không có tin tức gì nên ông chưa thu hồi được nợ.

Đầu năm 2018, vợ chồng Phong quay về địa phương, Phong điện thoại hỏi vay tiền nhưng ông không đồng ý cho Phong vay nữa. Sau đó Phong bảo có đất bán nhưng ông trả lời không mua; Phong lại nhờ ông hỏi NLQ2 là người hay mua bán đất để bán giúp Phong. Ông gọi cho NLQ2 nhưng 02 lần đầu NLQ2 trả lời không mua; lần thứ 3 NLQ2 mới nhận lời xuống nhà ông gặp Phong. Khi gặp vợ chồng Phong thì giữa NLQ2 và vợ chồng Phong thoả thuận ở nhà ông một lúc, sau đó về nhà NLQ2 thoả thuận. Việc giao dịch mua bán đất giữa 02 bên thế nào ông không được biết. Khi nhờ ông bán đất thì Phong có đưa sổ đỏ cho ông xem. Sau khi các bên giao dịch mua bán đất xong thì ông chuyển luôn sổ đỏ cho NLQ2.

Vợ chồng anh P và vợ chồng NLQ2 cùng nhau ra Ủy ban nhân dân xã Hiền Khánh, huyện Vụ Bản để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ra Ủy ban xã thì NLQ2 có gọi ông và ông đã đến Ủy ban nhân dân xã Hiền Khánh để chứng kiến việc mua bán đất này. Vợ chồng Phong nói phải đưa đủ 540.000.000đ mới ký văn bản; NLQ2 đã giao đủ số tiền này và sau đó vợ chồng phong đã ký vào thủ tục chuyển nhượng đất.

Tại Biên bản thu thập chứng cứ ngày 06-7-2023, chính quyền địa phương cung cấp: Thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiền Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định được tách ra từ thửa đất của ông Trần Xuân L; ông L tách thửa đất cho vợ chồng con trai là Trần Xuân Phong và Nguyễn Thị Hường. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 946079 ngày 27-4-2010. Ngày 04-6-2018 vợ chồng anh P và vợ chồng NLQ2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên tại Ủy ban nhân dân xã Hiền Khánh. Đến ngày 10-7-2018, vợ chồng NLQ2, NLQ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG595646. Đến ngày 01-4-2021, NLQ1, NLQ2 chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh K, chị T bằng Hợp đồng uỷ quyền; Ngày 08-12-2021, vợ chồng anh K, chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 302985. Đến thời điểm này thì thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Nguyễn Thành K và chị Vũ Thị T.

Trong quá trình các bên làm thủ tục chuyển nhượng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, địa phương không nhận được bất kỳ phản ánh nào về việc vợ chồng anh P bị ép buộc, lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Trên thửa đất khi chuyển nhượng đã có một số công trình xây dựng.

Tại Biên bản thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 06 -7 -2023 xác định: Thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiền Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định có diện tích diện tích 160m²; mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn; thửa đất có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc có 02 đoạn, 01 đoạn giáp đất hộ ông (bà) Thoa và giáp đất lưu không dài 25,7m, 01 đoạn giáp đất hộ ông (bà) Lộc dài 1,4m; Phía Nam: Giáp đất hộ ông L dài 27,3m; phía Đông giáp đường tỉnh lộ 486B dài 6,0m; phía Tây giáp đất hộ ông (bà) Lộc dài 5,3m

- Về tài sản gắn liền với đất:

+ Nhà: 01 nhà mái lợp tôn; diện tích 89,9m²; xây dựng năm 2017; giá trị còn lại là: 114.450.000 đồng.

+ Lán: 01 lán lợp tôn, có tường bao che; diện tích 103,6m²; xây dựng năm 2018; giá trị còn lại là: 54.151.000 đồng.

+ Nhà áp trứng: Mái lợp tôn; diện tích 6,9m²; xây dựng năm 2018; giá trị còn lại: 7.157.000 đồng.

Tổng trị giá tài sản trên đất là: 175.758.000đ (Một trăm bảy mươi năm triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn).

Sau đó anh Trần Xuân P còn khai nhận thêm: Phía dưới chuồng chăn nuôi nằm trên thửa đất số 450 còn có 01 hố Biôga sâu khoảng 10m; thời điểm làm khoảng 22.000.000 đồng. Hiện nay anh không chăn nuôi nên không sử dụng nữa. Giá trị tại thời điểm này còn khoảng 50% là 11.000.000 đồng.

Ông Trần Xuân L khai nhận hố Biôga do ông làm và giá trị hiện nay còn 20.000.000 đồng.

Bà Bùi Tố Quyên cũng nhất trí với quan điểm của anh P là trị giá hố Biôga hiện nay còn 11.000.000 đồng.

Ngày 02-8-2023, anh K có đơn đề nghị và đồng ý hỗ trợ cho ông L trị giá hố Biôga là 11.000.000 đồng.

Tại phiên tòa: Các đương sự có mặt trình bày nội dung sự việc, quan điểm, nguyện vọng của mình như nội dung đã nêu trên và trình bày bổ sung như sau:

NLQ2: Đối với tài sản gắn liền với thửa đất, do lỗi của chị khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng anh P, NLQ3 đã không thể hiện khối tài sản này trong hợp đồng. Vì vậy chị tự nguyện thanh toán cho ông L, anh P toàn bộ giá trị tài sản theo kết quả định giá Tài sản. Sau đó chị giao toàn bộ khối tài sản trên cho vợ chồng anh K, chị T sở hữu mà chị không có yêu cầu gì. Chị nhận chịu trách nhiệm nộp tiền án phí dân sự về tài sản này.

Anh Nguyễn Thành K: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đồng ý quan điểm của NLQ2 và nhận toàn bộ tài sản NLQ2 giao cho vợ chồng anh. Vợ chồng anh tự nguyện hỗ trợ thanh toán giá trị hố Biôga và giá trị tài sản anh đã tháo dỡ trước đó cho bố con ông L.

Bà Bùi Tố Quyên - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Bà tôn trọng quan điểm trình bày của ông L và đề nghị Hội đồng căn cứ Điều 238, Điều 503 Bộ luật Dân sự để giải quyết. Bà đề nghị anh K và NLQ2 thanh toán cho ông L và anh P tổng số tiền 191.257.000đ, đó là giá trị các tài sản trên đất đã được định giá 180.257.000đ và giá trị hố Biôga 11.000.000đ.

Ông Trần Xuân L: Ông mong muốn NLQ2 trả lại đất và để cho vợ chồng anh P trả nợ.

Anh Trần Xuân P và NLQ3: Không đồng ý trả lại đất và các tài sản trên đất cho anh K, chị T.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định đã quyết định: Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 221, Điều 223, Điều 468, Điều 500

và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 và khoản 1 điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 5; khoản 9 Điều 26; Điều 35, Điều 39; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành K và chị Vũ Thị T.

1.1. Xác định thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiển Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD302985 ngày 08-12-2021 có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp thửa đất 399 hộ ông (bà) Thoa dài 25,7m; phía Nam giáp thửa đất 398 hộ ông L dài 27,3m; phía Đông giáp đường tỉnh lộ 486B dài 6,0m; phía Tây giáp thửa đất 390 hộ ông (bà) Lộc có hai đoạn, 01 đoạn dài 5,3m, 01 đoạn dài 1,4m thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Thành K và chị Vũ Thị T. Trên đất có 01 nhà mái lợp tôn, diện tích 89,9m², trị giá 114.450.000 đồng; 01 lán lợp tôn, có tường bao che, diện tích 103,6m², trị giá 54.151.000 đồng; 01 nhà ấp trứng, diện tích 6,9m², trị giá 7.157.000 đồng và 01 hồ Biôga trị giá 11.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Thành K và chị Vũ Thị T phải có trách nhiệm thu gọn phần mái tôn nằm trên diện tích đất của ông L, để trả lại đất cho ông Trần Xuân L, theo đúng mốc giới đã được giao.

(Có sơ đồ giao đất kèm theo).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành K và chị Vũ Thị T về việc yêu cầu ông Trần Xuân L và anh Trần Xuân P trả lại toàn bộ tài sản gắn liền với đất tranh chấp.

2. Về quyền và nghĩa vụ của các đương sự đối với các tài sản gắn liền với thửa đất:

2.1. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Thành K và chị Vũ Thị T cùng có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Trần Xuân L tổng số tiền là 15.499.000đ (Mười năm triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng) là trị giá các tài sản: 11.000.000 đồng trị giá của hồ Biôga; 4.499.00 đồng trị giá tài sản bị phá dỡ.

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của NLQ2 và NLQ1 cùng có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Trần Xuân L tổng số tiền 175.758.000đ (Một trăm bảy mươi năm triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn đồng) là trị giá các tài sản sau: 01 nhà mái lợp

tôn trị giá 114.450.000 đồng; 01 lán lợp tôn trị giá 54.151.000 đồng; 01 nhà áp trướng trị giá 7.157.000 đồng.

2.3. Ông Trần Xuân L được nhận từ anh Nguyễn Thành K và chị Vũ Thị T số tiền 15.499.000đ (Mười năm triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng); được nhận từ NLQ2 và NLQ1 số tiền 175.758.000đ (Một trăm bảy mươi năm triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn). Tổng số tiền ông Trần Xuân L được nhận là: 191.257.000đ (Một trăm chín mươi một triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

2.4. Ghi nhận sự tự nguyện của NLQ2 và NLQ1, giao anh Nguyễn Thành K và chị Vũ Thị T được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiên Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định; gồm: 01 nhà mái lợp tôn, diện tích 89,9m², trị giá 114.450.000 đồng; 01 lán lợp tôn, có tường bao che, diện tích 103,6m², trị giá 54.151.000 đồng; 01 nhà áp trướng, diện tích 6,9m² trị giá 7.157.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Buộc ông Trần Xuân L và anh Trần Xuân P có nghĩa vụ giao lại cho anh Nguyễn Thành K và chị Vũ Thị T thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m²; địa chỉ thôn Thượng Đồng, xã Hiên Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất, theo đúng mốc giới.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 11/9/2023, ông Trần Xuân L và anh Trần Xuân P làm đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án xét xử ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản. Lý do kháng cáo: Anh P không bán đất cho NLQ2 và không liên quan đến anh K và chị T. Gia đình đang thế chấp sổ đỏ tại ngân hàng Agribank chi nhánh Chợ Lội huyện Vụ Bản. Do phải đáo hạn ngân hàng nên NLC1, NLQ2, anh K ép anh K lên xã ký giấy tờ và từng bước hợp lý hóa đất cho anh K. Nhiều lần bọn chúng đưa xã hội đen đến đe dọa gia đình ông; Gia đình ông là gia đình chính sách, được nhà nước thăm nuôi, đang làm ăn yên ổn nhưng họ đưa xã hội đen đến đánh vợ ông và vật ông ra đường, phá hủy tài sản nhà ông. Chúng mang máy hàn xì hơi, máy cắt đàn áp dã man gai đình ông không làm ăn được gì. HĐXX sơ thẩm không đánh giá đầy đủ và chính xác các tài liệu của vụ án nên đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông nên đề nghị cấp phúc thẩm: Hủy bản án sơ thẩm xét xử ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản; xem

xét hành vi của anh K, NLQ2 và phải bồi thường sức khỏe, tài sản, tinh thần, danh dự cho gia đình ông theo luật hiện hành.

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 những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Trần Xuân L và anh Trần Xuân P nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Xuân L và anh Trần Xuân P:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiến Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định được vợ chồng ông Trần Xuân L tặng cho vợ chồng anh Trần Xuân P và NLQ3. Ngày 27-4-2010 thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 946079; người sử dụng đất là anh Trần Xuân P và NLQ3.

Như vậy, thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiến Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định là tài sản hợp pháp của anh Trần Xuân P và NLQ3. Do đó, anh P và NLQ3 có toàn quyền sử dụng, định đoạt theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai.

[2.2] Về giao dịch dân sự giữa anh Nguyễn Xuân Phong, NLQ3 và NLQ1, NLQ2:

Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên giao kết vào ngày 04-6-2018 đã đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật như: Hợp đồng được lập thành văn bản theo quy định tại Điều 502 Bộ luật

dân sự; có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Hiên Khánh, huyện Vạn Bản phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiên Khánh, huyện Vạn Bản, tỉnh Nam Định với giá chuyển nhượng là 288.000.000đ (Thực tế giá chuyển nhượng là 540.000.000đ). Các bên đã thanh toán tiền cho nhau vào ngày ký hợp đồng. Ngày 10-7-2018, vợ chồng NLQ2 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG595646. Như vậy, các thỏa thuận có nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và các bên đã thực hiện xong hợp đồng theo Điều 503 Bộ luật Dân sự.

Về tính hợp pháp của hợp đồng và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: NLQ2, NLQ1 và anh P, NLQ3 đều thừa nhận tự nguyện ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Hiên Khánh, huyện Vạn Bản, tỉnh Nam Định. Như vậy, những người tham gia giao kết hợp đồng đều là người có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04-6-2018 giữa NLQ2, NLQ1 và anh P, NLQ3 đã phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Anh P và NLQ3 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04-6-2018 chỉ là biện pháp thế chấp thửa đất để đảm bảo cho số tiền 540.000.000 đồng đã vay của NLQ2. Vì vậy, thửa đất trên vẫn thuộc về quyền sử dụng của anh P và NLQ3. Hội đồng xét thấy: Lời trình bày của anh P và NLQ3 là không có căn cứ pháp luật. Anh P, NLQ3 là người có đủ năng lực hành vi dân sự để tự xác định quan hệ pháp luật mình tham gia giao kết. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04-6-2018 đã đủ điều kiện phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Quá trình NLQ2 và NLQ1 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp có thẩm quyền không nhận được bất kỳ khiếu nại gì về nội dung liên quan đến thửa đất trên. Ngày 10-7-2018, NLQ2, NLQ1 đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiên Khánh, huyện Vạn Bản, tỉnh Nam

Định là tài sản hợp pháp của NLQ1 và NLQ2. Do đó, NLQ1 và NLQ2 có toàn quyền sử dụng và định đoạt.

[2.3] Về giao dịch dân sự giữa anh Nguyễn Thành K, chị Vũ Thị T và NLQ1, NLQ2: Vợ chồng NLQ1, NLQ2 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng anh K, chị T bằng Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 01-4-2021. Các bên đã thoả thuận và thanh toán tiền cho nhau. Ngày 08-12-2021, vợ chồng anh K, chị T được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 302985. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, NLQ2, NLQ1 cũng công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng anh K, chị T là tự nguyện, các bên đã thực hiện xong hợp đồng. Vì vậy, giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa NLQ2, NLQ1 và anh K, chị T đã có hiệu lực pháp luật.

Mặt khác, ngày 25-01-2022, Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Vụ Bản có Công văn số 40/BC-TNMT khẳng định “... Ông Nguyễn Thành K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Hiển Khánh lập năm 2006 chính lý năm 2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03029 cấp ngày 08/12/2021, seri số DD302985. Theo đó ông có đầy đủ căn cứ pháp lý để thực hiện quyền của người sử dụng đất....”.

Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để xác định thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², địa chỉ tại thôn Thượng Đồng, xã Hiển Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Thành K và chị Vũ Thị T.

[2.4] Về tài sản gắn liền với đất: Anh K và NLQ2 đều xác định khi các bên giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên thì đã bao gồm tài sản trên đất. Tuy nhiên, anh P xác định chỉ giao dịch đất, còn tài sản trên đất là của bố anh, nên anh không có quyền bán; ông L xác định toàn bộ tài sản trên đất là của ông xây cho vợ chồng anh P ở, đến nay vẫn thuộc quyền sở hữu của ông. Hội đồng xét thấy: Căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho các chủ sử dụng thì thửa đất trên các chủ sử dụng đất chỉ đăng ký quyền sử dụng đất chứ không đăng ký quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều công nhận trên thửa đất đang tranh chấp có các công trình xây dựng; Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ và thẩm định tại chỗ khối tài sản trên đã xác định thực tế là có các công trình xây dựng gắn liền với thửa đất tranh chấp. Vì vậy, có đủ căn cứ để xác định tài sản gắn liền với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 6; địa chỉ

tại thôn Thượng Đồng, xã Hiền Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định bao gồm: 01 nhà mái lợp tôn, diện tích 89,9m², xây dựng năm 2017, giá trị còn lại là: 114.450.000 đồng; 01 lán lợp tôn, có tường bao che, diện tích 103,6m², xây dựng năm 2018, giá trị còn lại là: 54.151.000 đồng; Nhà ấp trứng: Mái lợp tôn, diện tích 6,9m², xây dựng năm 2018, giá trị còn lại: 7.157.000 đồng; Tổng trị giá tài sản trên đất là: 175.758.000đ (Một trăm bảy mươi năm triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn đồng) để đưa vào giải quyết theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào diễn biến quá trình sử dụng đất có đủ căn cứ xác định trị giá tài sản trên đất là 175.758.000đ thuộc quyền sở hữu của ông Trần Xuân L. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của anh K và chị T đòi lại tài sản gắn liền với đất là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NLQ2 và NLQ1 đề nghị được thanh toán lại cho ông L tổng trị giá khối tài sản trên đất là 175.758.000đ. Việc đề nghị của vợ chồng NLQ2 là hoàn toàn tự nguyện, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong khối tài sản giao cho vợ chồng anh K thì phần lán lợp tôn, có một phần nhỏ diện tích mái tôn phía Nam nằm trên đất của ông L; nếu phần mái tôn bên nhà anh K tháo dỡ thì phần mái tôn này không còn giá trị sử dụng; vì vậy, hội đồng xét xử không tách phần mái tôn ra mà giữ nguyên diện tích để giao cho vợ chồng anh K. Ông L được nhận toàn bộ số tiền thanh toán giá trị lán tôn. Khi nào vợ chồng anh K sử dụng diện tích đất của mình phải thu phần mái tôn nằm trên diện tích đất của ông L, để trả lại đất cho ông L.

[2.5] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Trần Xuân L:

Sự việc xảy ra tranh chấp anh K đã cho người đến phá dỡ tài sản của ông L. Ông L yêu cầu anh K phải bồi thường những tài sản đã bị phá dỡ. Căn cứ vào Kết luận số 06/KL-HĐ ngày 21-02-2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự kết luận: Tổng trị giá tài sản là 4.499.080 đồng để xác định giá trị tài sản của ông L bị hư hại. Anh K tự nguyện thanh toán cho ông L số tiền 4.499.080 đồng. Xét việc vợ chồng anh K thanh toán cho ông L số tiền 4.499.080 đồng là hoàn toàn tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, vợ chồng anh K tự nguyện thanh toán số tiền trị giá còn lại của hồ Biôga là 11.000.000 đồng cho ông L. Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của vợ chồng anh K.

Như vậy tổng số tiền vợ chồng anh K tự nguyện thanh toán cho ông Trần Xuân L là: 15.499.080 đồng, làm tròn là 15.499.000 đồng.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản xác định quan hệ pháp luật, tư cách của những người tham gia tố tụng, thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản đã áp dụng quy định của Bộ luật dân sự, Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ông Trần Xuân L và anh Trần Xuân P kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm xét xử ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác. HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo này. Đối với nội dung kháng cáo xem xét hành vi của anh K, NLQ2 và phải bồi thường sức khỏe, tài sản, tinh thần, danh dự cho gia đình tôi theo luật hiện hành, đây là nội dung kháng cáo không nằm trong quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án dân sự nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Tóm lại, những nội dung kháng cáo của ông Trần Xuân L và anh Trần Xuân P không có căn cứ chấp nhận. HĐXX sẽ không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[5] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông Trần Xuân L thuộc trường hợp được miễn án phí. Anh Trần Xuân P phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Xuân L và anh Trần Xuân P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Xuân L được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Anh Trần Xuân P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0001701 ngày 11/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vụ Bản, anh Trần Xuân P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Vụ Bản;
- Chi cục THADS huyện Vụ Bản;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; Hồ sơ vụ án.

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

Mai Anh Tuấn