

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM Đ**

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

Bản án số: 09/2023/DS-PT
Ngày 10-01-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Xuân Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

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

Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Đ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam T, tỉnh Nam Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Cao Thị T; sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố số 14, thị trấn Nam G, huyện Nam T, tỉnh Nam Đ.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lê Ngọc V - Văn phòng Luật sư V và Minh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Nam Đ.

- *Bị đơn:* 1. Ông Nguyễn Đại S; sinh năm 1970;

2. Bà Cao Thị T, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 13, thị trấn Nam G, huyện Nam T, tỉnh Nam Đ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông S và bà T:*

Anh Nguyễn Đại H; sinh năm 1991; địa chỉ : Tổ 13, thị trấn Nam G, huyện Nam T, tỉnh Nam Đ.

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

1. Cụ Lê Thị G; sinh năm 1948;
2. Anh Nguyễn Đại H; sinh năm 1991;
3. Chị Nguyễn Thị T1; sinh năm 1992;
4. Chị Nguyễn Thị Phương L; sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ tại: Tổ 13, thị trấn Nam G, huyện Nam T, tỉnh Nam Đ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của cụ G, chị T1, chị L:*

Anh Nguyễn Đại H; sinh năm 1991; địa chỉ : Tổ 13, thị trấn Nam G, huyện Nam T, tỉnh Nam Đ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn: Ông Nguyễn Đại S; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Lê Thị G, bà Cao Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà T, anh H, luật sư V, người làm chứng ông T2, chị H có mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 30-12-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn là Bà Cao Thị T trình bày:

Vào tháng 2 năm 2010, bà mua 80m² đất của vợ chồng ông Nguyễn Đại S bà Cao Thị T (Hồng T) thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 5 (sau đây viết tắt là thửa đất số 183), tại tổ dân phố số 14, thị trấn Nam G, huyện Nam T, tỉnh Nam Đ; hai bên viết giấy chuyển nhượng nhà đất vào ngày 12-02-2010 và chưa làm thủ tục sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Giấy chuyển nhượng nhà đất có nội dung ông Nguyễn Đại S (Đắc) và vợ là Cao Thị T chuyển nhượng mảnh đất ở trong xóm 80m² cho Bà Cao Thị T có vị trí phía Đông giáp ông Thủ, phía Bắc giáp chú Thiệu, phía Nam giáp ngõ ông Thủ, phía Tây giáp ngõ xóm; trị giá là 30 triệu đồng đã nhận đủ tiền; giấy chuyển nhượng do bà T viết, ông S có ký vào văn bản. Sau đó, ông T bà Sơn T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho bà; bà đã thanh toán đủ số tiền theo hợp đồng và đã nhận đất như thỏa thuận của hai bên.

Thực tế, khi bà nhận chuyển nhượng đất và công trình trên đất lúc đó là nhà xưởng lợp ngói proximãng, công trình phụ. Tại thời điểm đó, bà mua là 90 triệu đồng nhưng vì khó khăn muốn giảm thuế khi làm thủ tục sang tên, nên đã thỏa thuận ghi vào văn bản là 30 triệu đồng; bà đã thanh toán số tiền là 90 triệu đồng. Đến cuối năm 2012, bà phá nhà xưởng và các công trình phụ đến bằng móng, sau đó xây dựng căn nhà mái bằng 1 tầng, cùng các công trình phụ trợ như hiện nay. Tại thời điểm xây dựng không phát sinh tranh chấp. Do điều kiện không có, nên đến năm 2020 bà gặp ông S bà T đề nghị giúp thủ tục sang tên đổi chủ, nhưng ông S bà T chỉ cung cấp giấy tờ, từ chối ký thủ tục chuyển nhượng.

Không có việc thỏa thuận bà còn nợ lại số tiền 150 triệu như bà T trình bày. Nếu như có thỏa thuận đó, thì tại sao bà T ông S không yêu cầu bà ghi văn bản. Ngoài ra, bà phá nhà xưởng để xây dựng nhà từ cuối năm 2012 cho đến trước khi khởi kiện, mà ông S, bà T không có ý kiến gì. Bà làm công trình nhà nhiều tháng mới xong. Nếu bà còn nợ lại tiền liệu ông S, bà T có giao GCNQSDĐ và để bà xây dựng nhà ở như hiện nay không. Mặt khác, nếu có việc bà T sang nhà đòi số tiền còn thiếu, mà bà không trả, thì liệu bà T có để bà yên không. Bà cho rằng những lời khai trên là bịa đặt, vu khống nhằm trốn tránh việc ký vào các thủ tục chuyển nhượng. Bà đề nghị Tòa án yêu cầu bà T đưa ra các chứng cứ về việc bà còn nợ số tiền là 150 triệu.

Nay bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông S bà T ngày 12-02-2010 và xác nhận quyền sử dụng đất mà bà nhận chuyển nhượng là của bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Bà T đề nghị công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 183, diện tích 80m² tại Tổ dân phố số 14, thị trấn Nam G, huyện Nam T, tỉnh Nam Đ thuộc quyền sử dụng của bà.

* Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đại H trình bày:

Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Đại S. Tại thời điểm đó, hộ ông S có 6 thành viên gồm: Bà nội Lê Thị G, ông S, bà T, anh, chị T1 và chị L; nên tài sản tranh chấp là tài sản chung theo phần, không phải là tài sản chung của vợ chồng, các thành viên không biết, không tham gia giao dịch.

Các thành viên trong gia đình biết, bà nội đưa cho ông S bà T 15 cây vàng loại trang sức là bông tai, dây chuyền và nhẫn đem bán để mua đất của ông Luyện với giá khoảng 40 triệu đồng. Ngoài ra, các anh chị trong gia đình có đóng góp vào việc nhận chuyển nhượng đất của ông Luyện và xây dựng công trình trên đất bằng tiền mừng tuổi khoảng 2 năm đến 3 năm; mỗi năm trung bình là 300.000 đồng/1 người. Số tiền này, bà nội giữ nên khi bố mẹ anh xây dựng nhà xưởng đã đưa cho. Việc các thành viên đóng góp chỉ có người trong gia đình biết, không có ai chứng kiến và biết việc này. Sau khi mua đất, đã để ông S là chủ hộ đứng tên đăng ký, ngoài ra không ai biết và không có tài liệu chứng minh.

Giấy chuyển nhượng ngày 12-02-2010 do mẹ anh Cao Thị T viết và ký tên. Sau khi nhận chuyển nhượng, Bà T chỉ lát nền, đổ mái bằng; còn tường và móng vẫn sử dụng nguyên trạng nhà xưởng ngày xưa.

Do gia đình anh ở ngoài làng, không xác định được thời điểm nào Bà T cải tạo, nhưng sau khi biết việc Bà T cải tạo nhà, mẹ anh đã yêu cầu Bà T làm thủ tục sang tên và thanh toán 150.000.000 đồng, nhưng Bà T không làm và không thanh toán số tiền trên. Do hai bên thỏa thuận bằng miệng giá trị chuyển nhượng mảnh đất là 180.000.000 đồng nên không có giấy tờ gì; lý do không ghi trong giấy chuyển nhượng là do ông S và bà Thủy nói với bà T, đất chuyển nhượng là

đất vườn tạp, không được xây dựng nhà xưởng, muốn làm thủ tục sang tên, trước mắt làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên với viết giá trị chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Sau khi sang tên xong, Bà T sẽ thanh toán nốt 150.000.000 đồng cho bà T. Không có tài liệu nào thể hiện việc Bà T phải thanh toán số tiền 150.000.000 đồng. Hai bên có tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán chỉ có ông S bà T và Bà T biết với nhau, không ai biết và cũng không đề nghị cơ quan có thẩm quyền nào để giải quyết.

Vợ chồng ông S bà T chưa được Bà T thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 109; Điều 216; khoản 1 Điều 223; Điều 128, 129 và 132 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 146 Nghị Định 181 năm 2004, anh không chấp nhận nội dung giao dịch giữa Bà T và ông S bà T vì hợp đồng chưa được thanh toán đầy đủ số tiền theo quy định, Bà T và ông S có hành vi lừa dối để bà T viết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Sau khi biết việc Bà T cải tạo nhà, anh đã yêu cầu Bà T phải sang tên quyền sử dụng đất và thanh toán đầy đủ 180.000.000 đồng tiền chuyển nhượng cho ông S bà T, nhưng Bà T không thực hiện. Do vậy, anh đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 128, 129 và 132 Bộ luật dân sự 2005 điểm a2, a3, a6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán; anh chấp nhận hoàn trả cho Bà T số tiền 70.000.000 đồng Bà T đã thanh toán và chi trả $\frac{1}{2}$ khoản chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và chi phí đầu tư, căn cứ tại điểm c2 và c3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán; điểm a3, b1 và b4 tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết 01/2003 của Hội đồng Thẩm phán. Bà T có nghĩa vụ bàn giao lại quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng.

Kết quả thu thập chứng cứ tại UBND thị trấn Nam G:

Theo các tài liệu hiện đang lưu trữ tại UBND thị trấn Nam G phần diện tích đất có tranh chấp được thể hiện qua các thời kỳ như sau:

Tại bản đồ địa chính năm 1986, phần đất có tranh chấp nằm tại thửa 291, tờ bản đồ số 1 có tổng diện tích là 340m² trong đó có 290m² đất ở và 50m² đất ao mang tên ông Luyện.

Tại bản đồ địa chính năm 1992 thì phần đất này nằm tại thửa 183, tờ bản đồ số 5 diện tích là 380m² bao gồm 300m² đất ở và 80m² đất vườn mang tên Nguyễn Đại Luyện.

Tại bản đồ địa chính năm 2004 thì phần đất này nằm tại thửa 183, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 380m² bao gồm 300m² đất ở và 80m² đất vườn mang tên Nguyễn Đại Luyện.

Việc ông Luyện chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đại S 80m² đất vườn, UBND thị trấn không lưu hồ sơ chuyển nhượng, tài liệu địa chính không thể hiện sự biến động. Không biết lý do vì sao không chỉnh lý trong hồ sơ địa chính.

Hiện nay, Bà T xây dựng nhà trên đất vườn. Đối với phần đất vườn này nằm trong khu dân cư, phù hợp với quy hoạch. Tuy nhiên, vẫn chưa làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất. UBND thị trấn đang xem xét và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam T, tỉnh Nam Đ đã quyết định. Căn cứ Điều 4, khoản 2 Điều 170 Bộ luật dân sự 2005; Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 100 Luật đất đai 2013; điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Cao Thị T.

2. Công nhận quyền sử dụng 80m² đất vườn tại thửa số 183 tờ bản đồ số 5 thị trấn Nam G, huyện Nam T, tỉnh Nam Đ thuộc quyền sử dụng của Bà T; có vị trí: Phía Bắc giáp nhà ông Thiệu dài 16,83, phía Nam giáp đất giáp ngõ đi dài 14,37m và cạnh chéo dài 2,96 m, phía Đông giáp đất ông Thủ dài 2,6m và phía Tây giáp đường xóm dài 4,8m dài 41,4m. (có sơ đồ kèm theo).

3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số 961312 ngày 01-8-2003 mang tên hộ ông Nguyễn Đại S hiện do Bà Cao Thị T đang quản lý.

Bà Cao Thị T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

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

Ngày 27 tháng 7 năm 2022 ông Nguyễn Đại S, bà Cao Thị T và cụ Lê Thị G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây:

- Xem xét lại hành vi, vi phạm tố tụng và không vô tư khách quan khi làm nhiệm vụ đối với Thẩm phán Phạm Mạnh Cường. Quá trình tham gia tố tụng cũng như phần xét hỏi Thẩm phán Cường luôn có hành vi xử không khách quan, không đúng mực, có hành vi dấu giếm hồ sơ thu thập không khách quan, được thể hiện bằng việc cố tình sửa sai ngày công khai chứng cứ, để không phải công bố chứng cứ, vi phạm của Thẩm phán đã được người đại diện của cụ G và ông S bà T nêu tại đơn xin thay đổi Thẩm phán và đơn khiếu nại gửi Chánh án và gửi Viện kiểm sát cùng cấp.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án huyện Nam T; xem xét đánh giá lại toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án một cách công tâm nhất.

Tại phiên tòa phúc thẩm Bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày bà nhận chuyển nhượng 80m² đất và công trình trên đất là nhà xưởng lợp ngói proximăng, chuồng lợn của ông S bà T với giá 90 triệu đồng, để giảm thuế sang tên hai bên đã thống nhất ghi vào giấy chuyển nhượng nhà đất có giá trị là 30 triệu đồng và bà đã thanh toán hết 90 triệu đồng cho ông S bà T. Bà không nhất trí với kháng cáo của cụ G, ông S và bà T đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà T trình bày: Xác định 80m² đất vườn thuộc thửa 183 là tài sản chung của ông S bà T có nguồn gốc do ông S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đại Luyện năm 2003. Ngày 12-02-2010 ông S bà T đã chuyển nhượng 80m² đất cho Bà T, ông S bà T đã nhận đủ tiền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà T và Bà T đã nhận đất đồng thời cải tạo nhà xưởng thành nhà ở và sinh sống cho đến nay. Theo lời trình bày của anh H tại phiên tòa phúc thẩm, gia đình hộ ông S ở cách thửa đất tranh chấp khoảng 1 km và hộ ông S còn có nhà cấp 4 cách thửa đất tranh chấp khoảng 200m, quá trình Bà T cải tạo nhà xưởng, sinh sống trên thửa đất tranh chấp ông S bà T và các thành viên trong gia đình biết nhưng không có ý kiến gì nên xác định ông S bà T đã chuyển nhượng nhà đất xong cho Bà T, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh H giữ nguyên đơn kháng cáo của ông S, bà T, cụ G và bổ sung kháng cáo là đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông S vì ông S là con liệt sỹ và trình bày xác định diện tích 80m² thuộc thửa 183 là tài sản chung của hộ ông S; việc ông S bà T tự giao dịch chuyển nhượng nhà đất cho Bà T không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình là vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông Nguyễn Đại T2 là cháu ruột mẹ đẻ Bà T, tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T2 không có mặt tại địa phương. Bà T trình bày không thống nhất về tài sản trên đất nhận chuyển nhượng.

Ông Nguyễn Đại T2 do Bà T mời đến tham gia phiên tòa phúc thẩm trình bày: Ông là cháu ruột của mẹ đẻ Bà T và cùng chi cùng cành phái phía bên nội với ông S. Khi Bà T giao 90 triệu đồng cho ông S bà T, ông có mặt và có chứng kiến khi hai bên giao tiền xong ông về và không chứng kiến việc gì khác.

Bà Trần Thị H do Bà T mời đến tham gia phiên tòa phúc thẩm trình bày: Bà là vợ của ông Cao Văn Thiệu, ông Thiệu là em trai Bà T. Bà có chứng kiến việc Bà T giao 90 triệu đồng cho ông S bà T việc giao tiền tại nhà bà, giao tiền xong bà T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà T.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về đường lối giải quyết vụ án, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông S, bà T và kháng cáo của cụ G, tại phiên tòa anh H bổ sung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông S, do ông S là con liệt sỹ, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm. Án phí phúc thẩm giải quyết theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của ông Nguyễn Đại S, kháng cáo của bà Cao Thị T và kháng cáo của cụ Lê Thị G:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Đại S, bà Cao Thị T, cụ Lê Thị G, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị Phương L có văn bản ủy quyền cho anh Nguyễn Đại H tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H bổ sung kháng cáo là đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông S với lý do ông S là con liệt sỹ, căn cứ Điều 284 BLTTDS Hội đồng xét xử chấp nhận việc bổ sung kháng cáo của bị đơn.

[1.2] Xét kháng cáo về hành vi không vô tư khách quan của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; có hành vi dấu giếm hồ sơ thu thập không khách quan, cố tình sửa sai ngày công khai chứng cứ để không phải công bố, công khai chứng cứ: Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc: Thông báo thụ lý vụ án; thu thập tài liệu chứng cứ; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; giao quyết định đưa vụ án ra xét xử; giao giấy triệu tập phiên tòa và quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ngày 15 tháng 3 năm 2022 anh Nguyễn Đại H có đơn xin thay đổi Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa với lý do không vô tư khách quan khi tiến hành tố tụng giải quyết vụ án. Tại Quyết định số 01/2022/QĐ-TA ngày 23 tháng 3 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân huyện Nam T đã quyết định: “ Không chấp nhận yêu cầu xin thay đổi Thẩm phán của anh Nguyễn Đại H”. Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam T phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thể hiện Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông S, cụ G và bà T cho rằng Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa không vô tư khách quan và có hành vi dấu giếm hồ sơ thu thập không khách quan, cố tình sửa sai ngày công khai chứng cứ, để không phải công bố chứng cứ.

[2] Xét giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 12-02-2010:

[2.1] Về nguồn gốc quyền sử dụng 80m² đất đang có tranh chấp: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-7-2003 giữa ông Nguyễn Đại Luyện và ông Nguyễn Đại S thể hiện thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông S nhận chuyển nhượng của ông Luyện. Quá trình giải quyết vụ án, anh H trình bày, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 80m² đất của ông Luyện, thì cụ G đã đưa cho ông S bà T 15 cây vàng loại trang sức là bông tai, dây chuyền, nhẫn bán đi để trả tiền mua đất của ông Luyện nhưng không lập văn bản, chỉ có các thành viên trong gia đình ông S biết gồm: Ông S, vợ ông S là bà T, mẹ ông S là cụ G và các con ông S bà T là anh H, chị T1, chị L và không có người làm chứng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm bị đơn không xuất trình tài liệu chứng cứ nào khác, do vậy không có căn cứ chấp nhận việc ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Luyện có sự đóng góp 15 cây vàng của cụ G.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm anh H trình bày, các con ông S bà T có đóng góp vào việc xây dựng công trình trên đất bằng tiền mừng tuổi khoảng 2 đến 3 năm trung bình mỗi năm là 280.000 đồng đến 300.000đồng/người để trả tiền công cho thợ, việc các con ông S bà T đóng góp chỉ có các thành viên trong gia đình biết và không có người làm chứng. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm anh H không xuất trình được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào khác, chứng minh về việc các con của ông S bà T có công trong việc xây dựng công trình trên đất là hợp pháp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.3] Tại thời điểm chuyển nhượng nhà đất ngày 12-02-2010 hộ ông S có các thành viên gồm: Ông S, bà T, cụ G, anh H, chị T1 và chị L nhưng nguồn gốc đất tranh chấp do ông S nhận chuyển nhượng của ông Luyện trong thời kỳ hôn nhân giữa vợ chồng ông S bà T và như phân tích nêu trên cụ G không đóng góp 15 cây vàng vào việc ông S nhận chuyển nhượng đất và các con của ông S bà T không đóng góp tiền vào việc xây dựng nhà xưởng nên Hội đồng xét xử xác định 80m² đất và công trình trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông S bà T; do vậy ông S và bà T có quyền giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất cho Bà T là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.4] Về giá chuyển nhượng nhà đất đang có tranh chấp:

[2.4.1] Căn cứ vào giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 12-02-2010 thể hiện ông S và bà T chuyển nhượng cho Bà T mảnh đất có diện tích là 80m² với giá là 30 triệu đồng và đã nhận đủ. Tuy nhiên, Bà T trình bày giá chuyển nhượng thực tế là 90 triệu đồng nhưng để giảm thuế sang tên hai bên đã thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng là 30 triệu đồng. Anh H trình bày giá trị chuyển nhượng 80m² đất là 180 triệu đồng Bà T đã trả 30 triệu đồng còn nợ là 150 triệu đồng. Xét thấy, việc anh H trình bày giá trị chuyển nhượng nhà đất là 180 triệu đồng, nhưng chỉ là thỏa thuận miệng giữa hai bên, không có tài liệu, chứng cứ chứng

minh và không có người làm chứng. Căn cứ vào giấy nhượng nhà đất ghi ngày 12-02-2010 thể hiện ông S bà T chuyển nhượng cho Bà T 80m² có ghi tứ cận cụ thể và ghi rõ trị giá 30 triệu đồng đã nhận đủ. Như vậy, theo giấy nhượng nhà đất thể hiện bên chuyển nhượng nhà đất đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận. Mặt khác, ông S bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng 80m² đất thuộc thửa 183 tờ bản đồ số 5 cho Bà T và Bà T đã nhận nhà đất đồng thời đã tiến hành cải tạo nhà xưởng thành nhà ở và sinh sống trên đất từ cuối năm 2012 cho đến khi Bà T làm thủ tục sang tên vào khoảng năm 2020 mới phát sinh tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H trình bày khoảng cách từ mảnh đất tranh chấp đến chỗ ở của gia đình hộ ông S khoảng 01 km và vợ chồng ông S bà T còn có 01 căn nhà cấp 4 cách đất tranh chấp khoảng 200m, thỉnh thoảng ông S bà T có về khu đất tranh chấp để phúng viếng đám ma hoặc dự đám cưới. Như vậy, ông S và bà T biết việc Bà T cải tạo nhà xưởng thành nhà ở như hiện nay mà không có ý kiến gì; nếu Bà T chưa thanh toán hết giá trị quyền sử dụng nhà đất đã nhận chuyển nhượng thì ông S bà T sẽ không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà T và Bà T sẽ không được cải tạo nhà xưởng thành nhà ở và sinh sống trên đất đang tranh chấp cho đến nay. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xác định Bà T đã thanh toán đủ giá trị nhận chuyển nhượng nhà đất cho ông S bà T.

[3] Theo giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 12-02-2010 thể hiện ông S bà T chuyển nhượng 80m² đất cho Bà T trị giá 30.000.000đồng. Theo Bà T trình bày việc ghi số tiền 30 triệu đồng để giảm thuế sang tên, nhưng thực tế Bà T chưa làm được thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 80m² đất thửa đất số 183, nên mục đích giảm tiền thuế khi sang tên cho Bà T chưa đạt được, do vậy, không có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S bà T với Bà T bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự.

[4] Theo nội dung giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 12-02-2010 hai bên đã thỏa thuận việc ông S bà T chuyển nhượng 80m² đất cho Bà T; ông S bà T đã nhận đủ tiền, Bà T đã nhận nhà đất; tại phiên tòa phúc thẩm anh H và Bà T đều trình bày, hai bên thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng là Bà T có trách nhiệm nộp thuế và làm thủ tục sang tên nhưng đến nay Bà T chưa làm thủ tục để sang tên quyền sử dụng 80m² thửa đất số 183. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng 80m² đất thửa đất số 183 các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và đang thực hiện, nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 (BLDS) để giải quyết vụ án.

[5] Về hình thức chuyển nhượng: Hai bên chỉ lập giấy viết tay về việc chuyển nhượng nhà đất, chưa được công chứng hoặc chứng thực và chưa lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông S bà T đã nhận đủ tiền, giao nhà đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà T; Bà T đã nhận nhà đất và đã cải tạo công trình trên đất thành nhà ở như hiện nay; quá trình Bà T cải tạo và ở trên đất này hai bên không tranh chấp, đến khi Bà T tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử

dụng đất, mới phát sinh tranh chấp. Căn cứ Điều 129 BLDS và căn cứ án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông S bà T với Bà T ngày 12-02-2010 có hiệu lực pháp luật; do vậy Bà T được quyền sử dụng 80m² đất vườn tại thửa 183 tại địa chỉ: Thị trấn Nam G, huyện Nam T, tỉnh Nam Đ.

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông S, kháng cáo của bà T và kháng cáo của cụ G mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do ông S là con liệt sỹ nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông S.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đại S, bà Cao Thị T và cụ Lê Thị G phải nộp 300.000đ; do ông S là con của liệt sỹ, cụ G là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí theo quy định của pháp luật, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông S bà T và cụ G.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết 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. Sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đại S, kháng cáo của bà Cao Thị T và kháng cáo của cụ Lê Thị G.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Đại S và bà Cao Thị T.

3. Giữ nguyên các quyết định của bản án số 09/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam T, tỉnh Nam Đ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ Lê Thị G, ông Nguyễn Đại S và bà Cao Thị T.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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

nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Đ;
- TAND huyện Nam T;
- Chi cục THADS huyện Nam T;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

(đã ký)

Vũ Thị Thu