

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 03/2021/DS-PT

Ngày: 27/01/2021

V/v: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Sâm

Các thẩm phán: Ông Tạ Văn Vinh

Ông Nguyễn Tử Lượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Len - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát viên nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thanh Mơ - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2020/TLPT-DS ngày 09/11/2020 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện KS, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Q định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2021/QĐPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021 và Q định hoãn phiên tòa số 03/QĐPT ngày 19/01/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Thị Nh, sinh năm 1962; Trú tại: Thôn K, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1968 và bà Đặng Thị N, sinh năm 1961; Điều trú tại: xóm 1, xã K, huyện KS, tỉnh Ninh Bình.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Vợ chồng bà Hoàng Thị H, sinh năm 1970 và ông Phạm Minh Q, sinh năm 1967; Cùng địa chỉ: khối 11, thị trấn Bình M, huyện KS, tỉnh Ninh Bình.

3.2. Vợ chồng ông Phạm Văn A sinh năm 1964 và bà Phạm Thị Y, sinh năm 1966; Cùng địa chỉ: khu phố 2, phường LT, thị xã PL, tỉnh Bình Phước.

3.3. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1984; Địa chỉ khu phố 3, thị trấn An Thái, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà 04/36b/671 phường Đông A 2, quận A An, thành phố A Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị H1 là bà Lương Thị Nh, Trú tại: Thôn K, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình.

Tại phiên tòa: Bà Nh, ông M, bà N (có mặt); bà H, ông Q (vắng mặt); ông A, bà Y - có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lương Thị Nh trình bày: Năm 2002 bà Lương Thị Nh có mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị N, trú tại xóm 1, xã K, huyện KS, tỉnh Ninh Bình diện tích đất nông nghiệp là 4.017m² với số tiền là 16.520.000đồng, bà Nh đã thanh toán đủ cho vợ chồng ông M, bà N số tiền trên. Sau khi lập giấy chuyển nhượng đất (viết tay) ngày 06/03/2002, vợ chồng ông M bà N cùng với bà Nh đã làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất, ngày 19/5/2004 UBND huyện KS đã cấp GCNQSD đất diện tích đất trồng cói là 4.017m² mang tên chủ sử dụng đất bà Lương Thị Nh có thời hạn sử dụng đến năm 2013. Năm 2019 gia đình bà Nh đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện KS, tỉnh Ninh Bình gia hạn sử dụng đến năm 2063.

Trong quá trình sử dụng, do có chính sách chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng cói sang nuôi thủy sản mặn của UBND huyện KS, gia đình bà Nh đã mua máy hút bùn, đào ao, đắp bờ, cải tạo phần diện tích đất trồng cói thành đầm nuôi thủy hải sản. Năm 2005 do hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn không tự làm được, gia đình bà Nh đã cho ông Vũ Văn T thuê diện tích đất đầm này đến năm 2013. Sau năm 2013, do chồng bà Nh ốm kéo dài, bà Nh không có thời gian canh tác và trông coi mảnh đất. Đến năm 2015, bà Nh mới sang Ninh Bình và được biết vợ chồng ông M bà N đã đến đuổi ông T đi chiếm dụng diện tích đất đầm của bà Nh sử dụng và sau đó tự ý chuyển nhượng lại diện tích đất của gia đình bà Nh sang cho vợ chồng bà Hoàng Thị H và ông Phạm Minh Q. Bà Nh đã gặp trực tiếp vợ chồng ông M bà N để yêu cầu trả lại phần đất đã chiếm dụng cho bà Nh, nhưng vợ chồng ông M bà N không trả, bà Nh yêu cầu UBND xã K, huyện KS giải Q, đã ba lần hòa giải nhưng vợ chồng ông M bà N không chấp nhận trả lại phần diện tích đất trên cho bà Nh. Tại đơn khởi kiện bà Nh yêu cầu buộc vợ chồng ông M bà N phải trả lại phần diện tích 4.017m² đất đầm nuôi thủy sản mà gia đình bà Nh đã nhận chuyển nhượng và đã được UBND huyện KS cấp GCNQSD đất hợp pháp cho bà Nh.

Quá trình giải quyết vụ án biết vợ chồng bà Hoàng Thị H và ông Phạm Minh Q là người đang được vợ chồng ông M cho sử dụng phần đất đầm chiếm dụng của gia đình bà Nh; đồng thời căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Nh thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu vợ chồng ông M, bà N và vợ chồng bà H, ông Q, phải trả lại cho bà Nh diện tích đất đầm tại thửa 48 có diện tích thực tế là 3.651,9m².

Tại văn bản trình bày ngày 23/3/2020 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông

Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị N trình bày:

Trước khi kết hôn ông M được nhà nước cấp đất canh tác ở vùng 2, xóm 1, xã K thửa số 48 diện tích 2.078m²; bà N được cấp đất canh tác thửa số 48 diện tích 868m². Gia đình ông M bà N có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Thanh A đất canh tác tại vùng 2, xóm 1, xã K, số thửa 48, diện tích 1.134m² (đất ông A có vị trí nằm giữa đất của bà N và ông M). Do gia đình ông M gặp khó khăn nên đã chuyển nhượng (bán) số diện tích 4.017m² trên cho bà Nh với số tiền là 16.520.000đồng, thời hạn chuyển nhượng từ ngày 06/3/2002 đến hết ngày 30/12/2013 hợp đồng chuyển nhượng hai bên viết tay có chứng kiến của xóm trưởng xóm 1, xã K. Sau khi ký hợp đồng bà Nh mới trả cho gia đình ông M số tiền là 14.000.000đồng, nhưng theo thỏa thuận bà Nh còn nợ gia đình ông M số tiền là 2.520.000đồng. Gia đình ông M đã nhiều lần yêu cầu bà Nh phải trả số tiền nợ trên, nhưng đến nay bà Nh vẫn không trả.

Sau ngày 30/12/2013 đã hết hạn quyền sử dụng đất canh tác theo thỏa thuận cam kết thì bà Nh phải trả lại số diện tích đất tại thửa 48, nên vợ chồng ông M lấy lại đầm, còn số tiền nợ bà Nh vẫn chưa trả cho gia đình ông M. Gia đình ông M gặp khó khăn phải tiếp tục nhượng lại QSDĐ đầm này cho bà Hoàng Thị H với tổng số tiền là 200.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận giao đất canh tác cho bà H từ ngày 06/02/2014. Khi được UBND xã K thông báo về việc bà Nh tranh chấp QSD đất với gia đình ông M, gia đình ông M giao nộp các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho bà Nh có thời hạn và không đồng ý với việc giải quyết tranh chấp tại UBND xã K, vì gia đình ông M chỉ nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nh từ ngày 06/3/2002 đến ngày 30/12/2013 chứ không chuyển nhượng lâu dài cho bà Nh, mặt khác bà Nh còn đang nợ tiền vợ chồng ông M nên gia đình ông M chưa viết và ký vào bất cứ giấy tờ nào khác cho bà Nh từ sau ngày 06/03/2002. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nh thì gia đình ông M không đồng ý và yêu cầu Tòa án phải hủy bỏ quyền sử dụng đất canh tác của bà Nh và trả nợ cho gia đình ông M. Tuy nhiên vợ chồng ông M không có yêu cầu phản tố đối với các vấn đề mà ông M bà N đã nêu.

Tại bản tự khai ngày 12/8/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phạm Thanh A và bà Phạm Thị Y trình bày: Gia đình ông A bà Y có diện tích đất đầm tại thửa 48, tờ bản đồ số 6, xã K diện tích là 1.180m² tương đương khoảng 3,2 sào. Năm 2002 gia đình ông A viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông M bà N toàn bộ diện tích đất đầm tại thửa 48 tờ bản đồ số 6 vùng 2 (thời điểm đó diện tích là đất ruộng để trồng cói chứ không phải đầm). Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy viết tay, ông A là người viết giấy, nội dung “ông A bà Y đồng ý cho vợ chồng ông M bà N toàn quyền sử dụng diện tích đất đó muốn bán cho ai thì tùy ông M bà N, khi nào nhà nước thu hồi thì ông M bà N mất diện tích đất đó”. Chính quyền địa phương không biết việc chuyển nhượng giữa 2 bên. Nguồn gốc đất là nhà nước giao cho vợ chồng ông A đến năm 2013. Năm 2013 nhà nước không thu hồi, trên giấy tờ hợp pháp thì vẫn mang tên vợ chồng ông A, nhưng sử dụng là gia đình ông M bà

N, nên vợ chồng ông A đã ủy quyền cho ông Đinh Văn C đứng ra sang tên chuyển nhượng cho ông M bà N, diện tích đất không thay đổi, vợ chồng ông M đưa thêm cho vợ chồng ông A số tiền là 4.000.000đồng; hai bên đã hoàn tất việc giao tiền và không có tranh chấp gì. Việc tranh chấp đất giữa bà Nh với gia đình ông M, ông A không biết và không có ý kiến gì, đề nghị Tòa giải Q theo quy định pháp luật, đồng thời ông A bà Hiền cũng có đơn từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 06/5/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Hoàng Thị H và ông Phạm Văn Q trình bày: Ngày 06/02/2014, bà H được vợ chồng ông M bà N nhượng QSD đất canh tác vị trí đất vùng 2, xóm 1, xã K diện tích đất gồm: ông Nguyễn Văn M là 2.078m², tại thửa số 48; Ông Phạm Thanh A là 1.134m², tại thửa số 48; Bà Đặng Thị N là 868m², tại thửa số 48; Tổng số tiền là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng).

Trước khi bà H mua, vợ chồng ông M có nói là có chuyển nhượng QSD đất canh tác trên cho bà Lương Thị Nh từ ngày 06/3/2002 đến ngày 30/12/2013, nhưng bà Nh đã hết hạn sử dụng và trả lại đất cho gia đình ông M rồi, bà Nh còn nợ tiền đất canh tác trên nữa. Vợ chồng ông M đang khó khăn, cho nên bà H mới đồng ý mua số đất trên và sử dụng đã gần 7 năm không hề có tranh chấp, gia đình bà H đầu tư cải tạo công, bờ, nạo vét lòng đầm, đất nổi trồng cây hoa mầu, đầu tư chi phí khoảng 30.000.000đ/năm. Đến tháng 11/2019 bà Nh tự ý chở vật liệu xây trên đất nhà bà H đã mua của vợ chồng ông M, UBND xã và Công an xã K đã đến hiện trường bà Nh xây dựng trái phép trên đất của gia đình bà H đã mua của ông M, nhưng UBND xã và Công an xã đều không giải Q, bà H đã mua lại đất của gia đình ông M bà N và vợ chồng ông M đã nhận đủ tiền của gia đình bà H. Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết để bà có quyền lợi sử dụng thửa đất trên. Mặc dù vợ chồng bà H trình bày như vậy nhưng không có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án xem xét.

Anh Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: anh T, chị H là con đẻ của bà Lương Thị Nh, ủy quyền toàn bộ việc quan điểm giải quyết cho bà Lương Thị Nh.

Ý kiến của những người làm chứng ông Đinh Văn L trình bày: Ông là cán bộ địa chính xã K giai đoạn 1993 đến 2006, là người trực tiếp hoàn thiện hồ sơ, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà Lương Thị Nh. Việc chuyển nhượng đất giữa ông M bà N và bà Nh là hoàn toàn tự nguyện, các bên tự tìm hiểu về giá cả, tự thỏa thuận việc mua bán và thời gian mua bán diễn ra như trong các hồ sơ chuyển nhượng, ông L không can thiệp gì vào việc mua bán của các bên. Khi các bên đã thống nhất và có đơn về việc chuyển nhượng và đến UBND xã đề nghị làm thủ tục chuyển nhượng thì ông tiến hành kiểm tra các loại giấy tờ gồm: đơn xin mua bán ruộng; bìa đỏ của ông M, bà N, sau đó ông báo cáo chủ tịch UBND xã, khi được đồng ý thì ông hướng dẫn các thủ tục để hoàn thiện hồ sơ chuyển QSDĐ của ông M và bà N cho bà Nh, các bên đều tự nguyện ký vào các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng và ông L hoàn thiện hồ sơ gửi cho Phòng địa chính

huyện KS kiểm duyệt, UBND xã không lưu lại, sau khi kiểm duyệt UBND huyện KS đã cấp GCNQSDĐ cho bà Lương Thị Nh, ông khẳng định các bên trực tiếp ký vào các giấy tờ trong hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã K. Năm 2006 ông L nghỉ công tác nên không nắm được trong khi các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng có xảy ra khúc mắc gì, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật.

Ông Trần Văn Q trình bày: Ông là xóm trưởng xóm 1, xã K, huyện KS, tỉnh Ninh Bình từ năm 2004 cho đến nay; ông có biết về việc tranh chấp giữa gia đình ông M, bà N với bà Nh vì năm 2015 Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Ninh Bình có về địa phương để tiến hành kiểm đếm đất thổ canh và thổ cư, nên ông Quyền yêu cầu các hộ dân trong xóm phô tô cho ông giấy CNQSDĐ, khi kiểm tra giấy CNQSDĐ của hộ ông M, bà N thì ông phát hiện ra 2 giấy CNQSDĐ này đã chuyển nhượng cho bà Lương Thị Nh; ông cũng yêu cầu bà Nh phô tô giấy CNQSDĐ cho ông. Trong thời gian ông Q làm xóm trưởng thì ông được biết diện tích đất đang tranh chấp ông M bà N đã chuyển nhượng cho bà Lương Thị Nh; bà Nh là người cải tạo lại khu đất đó từ đất trồng cói thành khu nuôi trồng thủy sản. Đến khoảng năm 2009 bà Nh cho anh T người quê Thanh Hóa thuê lại thời gian đến hết năm 2013 gia đình ông M ra đòi anh T khu đầm đó và nói là đầm của mình và cho gia đình anh chị Việt – Loan ở xóm 3, K sử dụng và đến năm 2014 thì có đến nộp dịch vụ cho HTX K tại nhà ông. Năm 2019, bà Nh có nhờ ông cùng đến gia đình ông M bà N nói chuyện tình cảm, nhưng gia đình ông M bà N không hợp tác, quá trình hòa giải tại UBND xã K thì bà Nh có đề nghị bán lại đầm cho ông M, bà N với giá 200 triệu đồng nhưng ông M bà N không đồng ý.

Ông Lê Xuân Đ trình bày: Ông là người ký tên làm chứng trong hợp đồng viết tay về việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông M và bà Nh; ông chỉ biết việc ông M, bà N có làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất cho bà Nh, ông có ký làm chứng vào đơn đó, cùng ký làm chứng với ông còn có ông Nguyễn Thế Tấn; ông không biết việc vợ chồng ông Phạm Thanh A chuyển đổi và nhượng đầm cho vợ chồng ông M như thế nào; ông khẳng định thời điểm bà Nh và vợ chồng ông M ký vào đơn xin chuyển quyền sử dụng đất năm 2002 giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc.

Ông Đinh Văn Ch trình bày: Ông là người đại diện cho ông Phạm Thanh A ký giấy chuyển nhượng diện tích đất của ông A tại thửa 48, tờ bản đồ số 6 cho vợ chồng ông M, bà N. Ngày 30/01/2014 ông Ch được vợ chồng ông A, bà Y ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có diện tích 1.134m² tại vùng 2, xóm 1, xã K cho ông M, bà N, lý do ông được ủy quyền ký hộ là do ông A, bà Y đi làm ăn xa không có mặt tại địa phương, ông đã nhận từ ông M, bà N số tiền 4 triệu đồng theo thỏa thuận của các bên và gửi cho ông A, bà Y. Theo thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng thì ông M, bà N có toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa đất nói trên và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước, sau này pháp luật đất đai có thay đổi như thế nào thì ông M, bà N phải chịu.

Anh Vũ Văn T trình bày: anh quen biết với bà Nh và vợ chồng ông M bà N, khi biết bà Nh do hoàn cảnh gia đình không thể nuôi trồng thủy hải sản được nên anh

T đã thuê lại đầm của bà Nh để nuôi trồng thủy sản, anh có thỏa thuận với bà Nh bằng giấy viết tay từ tháng 8/2004 đến tháng 01/2014 nhưng nay anh đã làm mất giấy viết tay. Khoảng tháng 12/2013 trong khi anh vẫn đang nuôi thủy hải sản, thì ông M bà N đến thúc, ép đòi lại đầm nhiều lần. Do không liên lạc được với bà Nh nên sau khi thu hoạch xong thì anh đã giao lại đầm cho ông M bà N; trước khi thuê đầm bà Nh cũng không nói rõ đầm này là của bà Nh và đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ nên anh nghĩ đầm của ông M bà N mà không biết việc hai bên đã mua bán đầm. Anh không biết việc tranh chấp giữa các bên.

UBND xã K có ý kiến: Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông M, bà N với bà Nh đã làm đầy đủ thủ tục tại cơ quan nhà nước thẩm quyền theo quy định tại Luật đất đai 2003; bà Nh đã được cấp GCNQSD đất và được tiếp tục ra hạn thời hạn sử dụng đất theo GCNQSD đất đã cấp đến năm ngày 15/10/2063.

Tại bản án số 03/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện KS, tỉnh Ninh Bình Q định:

- Áp dụng: Khoản 1, Điều 203 Luật đất đai; Điều 705, 706, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 163,164,166,288 BLDS năm 2015;

- Căn cứ: Điều 147, 157,165 BLTTDS năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu nộp, án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Nh đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị N.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị N cùng với vợ chồng bà Hoàng Thị H và ông Phạm Minh Q phải trả lại cho bà Lương Thị Nh diện tích đất đầm là 3.651,9m² tại thửa 48, tờ bản đồ số 6, xóm 1, xã K, huyện KS, tỉnh Ninh Bình (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị N phải trả cho bà Lương Thị Nh số tiền là 18.500.000đồng chi phí thẩm định giá tài sản.

- Buộc bà Lương Thị Nh phải trả cho vợ chồng bà Hoàng Thị H và ông Phạm Minh Q số tiền là 10.600.000đồng công bồi trúc đầm.

2. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị N phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Lương Thị Nh số tiền tạm ứng án phí là 8.034.000đồng theo biên lai số AA/2308 ngày 17/03/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện KS.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ phải thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2020 vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị N là bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện KS với nội dung: Đề nghị tòa cấp phúc thẩm xem xét hủy bỏ bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện KS, yêu cầu xét xử lại

bác bỏ đơn khởi kiện của bà Lương Thị Nh đòi lại diện tích 4.017m² đất là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lương Thị Nh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX xem xét giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm và bác đơn khởi kiện của bà Nh và bổ sung thêm yêu cầu kháng cáo đề nghị giám định chữ ký của ông M bà N trong 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/4/2002 giữa vợ chồng ông M bà N với bà Nh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ: khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu nộp án phí, lệ phí Tòa án; Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị N. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện KS, tỉnh Ninh Bình.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông M bà N phải nộp án phí. Tuy nhiên đến ngày xét xử phúc thẩm bà N sinh ngày 23/01/1961 là người cao tuổi, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì bà N không phải nộp án phí. Bà N được nhận lại 150.000đồng tạm ứng án phí đã nộp. Ông M phải nộp 150.000đồng tiền án phí được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị N trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 272; 273; 276 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo của bị đơn được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tòa án nhân dân huyện KS thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Nh là đúng thẩm quyền, theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông M và bà N đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện KS và bác đơn khởi kiện của bà Nh đòi lại diện tích 4.017m² đất là không có căn cứ và tại phiên tòa phúc thẩm ông M bà N yêu cầu giám định chữ ký của ông M bà N tại 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà

Nh. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2002 ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị N có giao dịch chuyển nhượng QSDĐ với bà Lương Thị Nh. Các bên thừa nhận việc mua bán chuyển nhượng được lập bằng giấy viết tay ngày 06/02/2002 tại gia đình nhà ông M. Ông M, bà N chuyển nhượng cho bà Nh diện tích là 1,18 mẫu, ông M, bà N là người chịu trách nhiệm về việc nộp thuế, các khoản phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất, hai bên có giao nhận đất tại thực địa nhưng không đo đạc lại diện tích, thời hạn sử dụng theo thời hạn được giao đất đến hết năm 2013. Trên cơ sở thỏa thuận này các bên đã đến UBND xã K làm các thủ tục chuyển nhượng. Tại các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 80, số 89 lập ngày 15/4/2002, ông M chuyển nhượng cho bà Nh là 3.509m² đất trồng cói tại thửa số 48 diện tích là 2.078m² và thửa 97 diện tích là 1.431m²; bà N chuyển nhượng cho bà Nh diện tích là 508m² đất trồng cói tại thửa 48. Tổng diện tích ông M bà N chuyển nhượng cho bà Nh là **4.017m²**. Các hợp đồng được lập đúng theo quy định của pháp luật, có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia giao kết hợp đồng, có xác nhận của UBND xã K, phòng địa chính và UBND huyện KS. Trên cơ sở hợp đồng thì ông M, bà N đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước thông qua việc nộp thuế chuyển QSDĐ và nộp lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng. Ngày 19/5/2004 bà Nh đã được UBND huyện KS cấp GGCNQSD đất với diện tích phù hợp với nội dung tại hợp đồng là 4.017m².

Trong 2 GCNQSDĐ mang tên ông M bà N do UBND huyện KS cấp ngày 11/6/1999 (BL 17, 92) đều thể hiện thông tin đã chuyển nhượng cho bà Lương Thị Nh ngày 06/3/2002; Giấy CNQSDĐ của bà Nh cũng thể hiện thông tin là do chuyển nhượng từ ông M bà N. Tuy nhiên ông M bà N cho rằng các chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đó là không đúng, không phải của ông M bà N, trong GCNQSDĐ ghi phần chuyển nhượng cho bà Nh do cán bộ địa chính xã tự làm, không được vợ chồng ông M đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm vợ chồng ông M bà N không có yêu cầu, từ chối thực hiện việc giám định chữ ký trong các hợp đồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông M bà N yêu cầu giám định, tuy nhiên ông M bà N không cung cấp được các chứng cứ chứng minh cho quan điểm của ông bà trong các hợp đồng đó là giả mạo.

Giấy CNQSD đất của bà N ngoài phần ghi chuyển nhượng cho bà Nh năm 2002 sau đó còn ghi phần bà N chuyển nhượng cho ông Cường, ông Đại vào năm 2007, cho đến trước khi bà Nh khởi kiện vợ chồng ông M bà N cũng không có khiếu nại gì.

Sau khi ký kết hợp đồng các bên đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nhau, theo giá trị ghi trong hợp đồng thì bà Nh phải trả cho ông M số tiền là 7 triệu đồng, trả cho bà N số tiền là 1 triệu đồng. Tuy nhiên thực tế các bên đều thừa nhận số tiền thực tế và trong giấy chuyển nhượng viết tay thì bà Nh phải trả cho ông M, bà N là 16.520.000đồng, bà Nh cho rằng đã thanh toán xong, ông M bà N cho rằng bà Nh còn nợ lại 2.520.000đồng, tuy nhiên cũng không có chứng cứ gì chứng minh, trong suốt thời gian bà Nh sử dụng đất từ năm 2002 đến năm 2013 và từ đó đến nay ông M, bà

N không có ý kiến gì về việc bà Nh chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền. Thực tế bà Nh đã được cấp GCNQSDĐ nên việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của bà Nh với ông M bà N được thừa nhận.

Do vậy các hợp đồng CNQSD đất số 80, 89 lập cùng ngày 15/4/2002 được lập đúng theo quy định BLDS cả về hình thức và nội dung. Việc UBND huyện KS cấp GCNQSD đất cho bà Nh là đúng theo quy định của pháp luật.

Về diện tích và vị trí đất chuyển nhượng trong các hợp đồng và trong GCNQSDĐ cấp cho bà Nh tại thửa 48 và tại thửa 97, tổng diện tích chuyển nhượng là 4.017m². Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông M bà N, bà Nh đều xác định cũng như lời trình bày của vợ chồng ông A thì năm 2002 đất vợ chồng ông M chuyển nhượng cho bà Nh đều nằm tại thửa 48 tờ bản đồ số 6. Ông M bà N xác định bà N có 868m², ông M có 2.078m², ông A có 1.143m²; đất của ông A bà Hiền nằm ở giữa, phía đông giáp đất bà N, phía tây giáp đất ông M. Căn cứ hồ sơ địa chính xã K và các đương sự cung cấp thì tại thửa 48 ông M có 2.078m², bà N có 508m² và ông A có 1.131m². *(Trong thửa 48 có cả phần diện tích đất mà ông A bà Hiền đã chuyển nhượng cho ông M bà N ngày 30/01/2002 từ trước khi chuyển nhượng cho bà Nh nhưng chưa sang tên bìà đỏ)*. Hiện tại ông A vẫn nhất trí chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 48 cho vợ chồng ông M mà không có ý kiến gì.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Nh thì các bên tiến hành giao đất tại thực địa, các bên đều thừa nhận chỉ giao diện tích đất tại thửa 48 cho bà Nh, không liên quan đến thửa số 97. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà Nh cũng thừa nhận việc các bên chỉ giao mốc giới trên thực địa và cũng chỉ xác định với nhau là mua bán phần diện tích ở thửa đất số 48 tờ bản đồ số 6, thực tế bà Nh cũng chỉ quản lý, cải tạo, khai thác trên phần diện tích đất tại thửa 48, chưa từng sử dụng thửa 97.

Kết quả đo đạc thẩm định diện tích thực tế vị trí diện tích đất bà Nh được cấp GCNQSDĐ ở hai thửa khác nhau, nằm ở hai vùng khác nhau, không liền kề nhau. Thửa 48 diện tích đất đầm là 3.651,9m², tại vị trí thửa 97 diện tích đất đầm là 1.263,5m². Về diện tích đất chênh lệch các đương sự cũng như chính quyền địa phương xã K đều xác định tại thời điểm năm 2002 do chính sách chuyển đổi mục đích từ đất trồng cói sang đất nuôi thủy hải sản, nên các hộ tự dồn điền đổi thửa, mua bán, chuyển nhượng cho nhau để đảm bảo diện tích đầm phù hợp với nuôi thủy hải sản.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Nh chấp nhận diện tích đất thực tế mà bà Nh quản lý sử dụng sau khi mua bán với ông M bà N tại thửa đất 48 hiện nay là **3.651,9m²**. Sau khi chuyển nhượng bà Nh đã cải tạo, nạo vét từ đất trồng cói thành đầm nuôi thủy hải sản như hiện nay, sau đó cho anh Vũ Văn T thuê lại sử dụng đến tháng 01 năm 2014. Như vậy bà Nh đã trực tiếp khai thác thửa đất thông qua việc cải tạo và cho người khác thuê lại.

[2.2] Việc ông M bà N cho rằng chỉ chuyển nhượng QSDĐ cho bà Nh đến hết ngày 30/12/2013, sau đó bà Nh phải trả lại đất cho ông M bà N là không có căn cứ bởi vì. Mặc dù tại đơn đề nghị chuyển nhượng các bên thừa nhận với nhau là việc mua bán đến hết năm 2013, tuy nhiên căn cứ vào điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995 thì *“Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên tuân theo các*

điều kiện, nội dung, hình thức chuyển QSDĐ được BLDS và pháp luật về đất đai quy định, theo đó người sử dụng đất (bên chuyển QSDĐ) chuyển giao đất và QSDĐ cho người được chuyển nhượng (bên nhận QSDĐ) còn được chuyển nhượng trả tiền cho người chuyển nhượng” như vậy chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật là việc các bên dịch chuyển hoàn toàn tài sản là QSDĐ của mình cho người khác và nhận về một khoản tiền, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng có thời hạn là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau khi làm các thủ tục chuyển nhượng bà Nh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Thực hiện chủ trương của nhà nước dồn điền đổi thửa, gia đình bà Nh đang sử dụng diện tích đất, đúng mục đích và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất nên bà Nh được gia hạn thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 1 Nghị quyết số 49/2013 của Quốc Hội và mục 2 Điều 2 Nghị định 126/2013/NĐ-CP của Chính phủ, “*về việc kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân...*” và theo khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 quy định thì toàn bộ diện tích đất trong GCNQSDĐ của bà Nh khi hết thời hạn sử dụng được tiếp tục gia hạn sử dụng đất khi có nhu cầu đề nghị. Do vậy bà Nh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình chi nhánh huyện KS) ký xác nhận gia hạn tiếp và điều chỉnh thông tin trong GCNQSDĐ nội dung tiếp tục sử dụng QSDĐ đến ngày 15/10/2063 là phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai. Tại phiên tòa ông M bà N cũng thừa nhận không có văn bản đề nghị UBND xã để tiếp tục ra hạn được sử dụng đất. Vì vậy yêu cầu của ông M bà N không được chấp nhận.

Như vậy có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông M bà N với bà Nh là có căn cứ tuân thủ theo đúng quy định pháp luật đất đai. Bà Lương Thị Nh có quyền sử dụng thửa đất 48 có diện tích đất thực tế còn lại là 3.651,9m². Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M bà N phải trả lại cho bà Nh diện tích đất đầm là 3.651,9m² là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông M bà N tại phiên tòa hôm nay đề nghị xin được giám định chữ ký trong 02 hợp đồng CNQSDĐ ngày 15/4/2002, xét thấy tại phiên tòa hôm nay ông M bà N đều thừa nhận chữ ký trong giấy viết tay chuyển nhượng đất cho bà Nh ngày 06/3/2002 là của vợ chồng ông M bà N. Trong nội dung giấy viết tay đã thể hiện việc nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và làm các giấy tờ gia đình ông M chịu trách nhiệm. Đây là tài liệu chứng cứ đủ để chứng minh giải quyết nội dung khởi kiện nên không cần thiết phải giám định. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông M bà N.

[2.4] Đối với giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông M bà N với vợ chồng bà Hoàng Thị H và ông Phạm Minh Q đề ngày 30/01/2014 có giá trị chuyển nhượng là 200 triệu đồng, hợp đồng không tuân thủ về hình thức theo quy định, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Vợ chồng ông M bà N không có quyền sử dụng đất tại thửa 48 tờ bản đồ số 6, do đã chuyển nhượng cho bà Nh từ năm 2002. Vì vậy giấy chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết giữa vợ chồng ông M bà N và vợ

chồng bà H, ông Q là trái pháp luật do vi phạm và không tuân thủ về hình thức. Do vậy vợ chồng bà H ông Q không được tiếp tục khai thác diện tích đất tại thửa 48. Quá trình giải quyết tại sơ thẩm bà H, ông Q không có yêu cầu độc lập, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

[2.5] Về chi phí cải tạo, bồi trúc làm tăng giá trị tài sản đối với thửa đất số 48 của vợ chồng ông Q bà H. Thực tế khi tiếp nhận diện tích đất đầm trên từ vợ chồng ông M bà N thì bà H, ông Q cũng đã tiến hành nạo vét lại đầm và thả thủy sản, chưa thu hoạch. Theo kết quả định giá thì việc cải tạo diện tích trên có giá trị là 10.600.000đồng. Do vậy bà Nh có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Q bà H và buộc ông Q bà H phải thu hoạch thủy sản đang nuôi trả lại diện tích đất đầm tại thửa 48 cho bà Nh quản lý sử dụng là có căn cứ.

Về chi phí đo đạc thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do yêu cầu của bà Nh được chấp nhận, nên ông M bà N phải thanh toán toàn bộ số tiền chi phí thẩm định giá cho bà Nh theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự: Do yêu cầu của bà Nh được chấp nhận, nên ông M bà N phải nộp toàn bộ án phí theo quy định pháp luật.

Từ các căn cứ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị N. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện KS, tỉnh Ninh Bình.

[3] 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. Ông M phải chịu 150.000đồng; Bà N là người cao tuổi nên được miễn 150.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148; khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị N.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện KS, tỉnh Ninh Bình.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị N được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm; Ông Nguyễn Văn M phải chịu 150.000đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà ông M bà N đã nộp theo biên lai thu số 0002438 ngày 07 tháng 10 năm 2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Ninh Bình.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 27

tháng 01 năm 2021.

Nơi nhận:

- Tòa án cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Tòa án nhân dân huyện KS;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện KS;
- Các đương sự;
- Phòng KTNVTHA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Trần Thị Sâm