

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 43/2019/DS-PT
Ngày: 28-11-2019
*V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

- T1 phân Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo
Bà Đỗ Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Trinh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình: Bà Nguyễn Thị Minh Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 9 năm 2019 về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2019/QĐPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2019/DS-PT ngày 20 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2019/DS-PT ngày 27 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà **Nguyễn Thị G** – sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số nhà 14, khu Y, thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà G: Ông Nguyễn Hồng G1 – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư V – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số X, phố B, quận H, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn:

Ông **Nhữ Xuân T1** – sinh năm 1940.

Địa chỉ: Số nhà 240, khu Y, thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Tùng L** – Chủ tịch UBND huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Trung K** – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường UBND huyện T.

3.2. Ông **Đặng Vũ T2** - sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số nhà 14, khu Y, thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình.

3.3. Chị **Nhữ Thị M** - sinh năm 1972.

3.4. Chị **Nhữ Thị C** - sinh năm 1978.

3.5. Anh **Nhữ Xuân Đ** - sinh năm 1980.

Chị M, chị C, anh Đ đều ở địa chỉ: khu J, thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình.

3.6. Chị **Nhữ Thị Mỹ N** - sinh năm 1999.

Địa chỉ: Số nhà 240, khu Z, thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình.

3.7. Chị **Đỗ Thị Lan H1** - sinh năm 1984

3.8. Cháu **Nhữ Ngọc H2** - sinh năm 2007

Người đại diện theo pháp luật của cháu H2: Chị **Đỗ Thị Lan H1**.

Chị H1, cháu H2 đều có địa chỉ: thôn Đ1, xã T3, huyện T, tỉnh Thái Bình.

3.9. Cháu **Nhữ Thị Như Q** - sinh năm 2004

Người đại diện theo pháp luật: Chị **Nguyễn Thị T4** – sinh năm 1978.

Cháu Q, chị T4 đều có địa chỉ: thôn N1, xã T5, huyện T, tỉnh Thái Bình.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị G là Nguyên đơn và ông Đặng Vũ T2 là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

(Bà G, ông T2, ông G1 có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo ủy quyền của bà G trình bày:

Bà G và ông Đặng Vũ T2 kết hôn từ năm 1984, vợ chồng bà G có tài sản chung là nhà và đất trên diện tích khoảng 72,2m² thửa đất số 132 tờ bản đồ số 40 tại khu Y, thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình. Năm 1993 bà G và ông T2 chuyển đến sống tại tỉnh Bình Dương, không về T trong thời gian dài, khi đi bà G giao chìa khóa nhà và nhờ ông S trông coi nhà. Năm 1998, ông T2 về T có chuyển nhượng nhà và đất cho ông T1, nhưng không hề thông báo cho bà G, bà G không ký vào biên bản chuyển nhượng nhà. Năm 2007 ông T2 chuyển về T làm thuê và ở nhờ nhà ông H3 tại thị trấn D, năm 2008 bà về ở hẳn tại T, do mảnh đất trên bị chéo, méo nên bà G và ông T2 mua đất của vợ chồng ông T6, bà N2 để ở. Bà G thừa nhận nhà đó không có ai ở, bà không sửa chữa gì, nhưng kết cấu nhà có thay đổi sửa chữa từ mái nhà cũ lợp giấy dầu sang mái bằng. Bà hỏi ông T2 về

thửa đất trên thì ông T2 bảo chưa bán cho ai, vì vậy năm 2013 bà sửa nhà để cho con gái ra ở riêng thì mới biết thửa đất mang tên ông T1 và bà L1. Bà G yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/1998 giữa ông Đặng Vũ T2 và ông Nhữ Xuân T1 bị vô hiệu và yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC097864 do UBND huyện T cấp ngày 08/12/2005 mang tên hộ ông Nhữ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị L1 để trả lại đất cho bà.

Bị đơn – ông Nhữ Xuân T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 trình bày:

Vào khoảng năm 1996, ông T2 - chồng bà G và là em rể ông T1 có mua một phần tàu của ông T7 với giá 11.000.000 đồng, ông T2 đã đặt cọc 3.000.000 đồng, hẹn 1 tháng trả ông T7 nốt 8.000.000 đồng, ông T2 đã nhận tàu và bàn giao tàu cho ông B1 là em vợ ông T2 lên tàu khai thác quản lý chung cùng ông S. Hết 1 tháng, ông T2 không về huyện T trả tiền nên ông T7 có đánh tiếng về việc mất số tiền đặt cọc 3.000.000 đồng, vì vậy ông đã điện thoại cho ông T2 bàn bạc trả hộ cho ông T7 8.000.000 đồng. Đến năm 1998, ông T2 về huyện T thăm tàu, do không có 8.000.000 đồng trả ông T1 nên ông T2 đã tự nguyện thỏa thuận bán nhà và đất tại thửa đất số 132 tờ bản đồ số 40 của vợ chồng ông T2 và bà G, ông T1 có yêu cầu cả bà G về ký bán nhưng ông T2 nói điều kiện ở xa không về ký được, ông T1 mua theo giá thị trường, đã trả ông T2 thêm khoảng 3.500.000 đồng nữa, Ông T1 và ông T2 đã viết tay giấy chuyển nhượng nhà đất không có chữ ký bà G nhưng có xác nhận của ông M1 trưởng khu Y, sau đó được Ủy ban nhân dân thị trấn D xác nhận cho ông T1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005. Ông T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G vì:

- Bà G không cung cấp đăng ký kết hôn với ông T2 nên không có quyền khởi kiện.

- Bà G hằng năm vẫn về quê giỗ bố đẻ, không có ý kiến gì tranh chấp về ngôi nhà trên.

- Năm 1999, ông cho con trai là anh H4 ở, sửa chữa thêm để cưới vợ sinh con trên đất này, ông đã đóng thuế sử dụng đất hàng năm. Đến năm 2005 anh H4 bị ốm nên ông mới làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích vay tiền ngân hàng chữa bệnh cho anh H4. Anh H4 đã chết năm 2005.

- Năm 2008 khi bà G và ông T2 về huyện T sống, ông T1 đã hỏi ông T2 và bà G có mua lại nhà cũ không thì ông bán lại, cả hai đều từ chối không mua

lại. Năm 2015 ông T2 và bà G đề nghị chuộc lại có sự chứng kiến của họ hàng theo giá năm 1997 nên ông không đồng ý bán lại.

- Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của bà G ông đề nghị Tòa án xem xét thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình, đề nghị áp dụng án lệ số 04/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Vũ T2 trình bày:

Sau khi vợ chồng ông chuyển vào Bình Dương sinh sống, năm 1997 ông về huyện T mua $\frac{1}{2}$ suất tàu biển của ông T7 với giá 11.000.000 đồng, ông đặt cọc 3.000.000 đồng và hẹn ông T7 sau 01 tháng trả nốt 8.000.000 đồng, ông đã tu sửa tàu và giao tàu cho ông B1 trông coi, khai thác chung với ông S còn ông quay lại miền Nam lo tiền, do không bán được nhà trong Bình Dương nên không thể trả nốt số tiền 8.000.000 đồng, ông T1 có điện thoại cho ông T2, trao đổi là ông T1 trả hộ ông 8.000.000 đồng để không bị mất số tiền 3.000.000 đồng đã cọc, ông đồng ý. Khi ông về T, ông T1 đã đưa tờ giấy trắng không có nội dung gì cho ông ký đúng 4 chữ “T2; Đặng Vũ T2”, lý do ông T2 ký không là cho ông T1 mượn nhà để thế chấp vay, cầm cố. Sau khi ông ký, ông T1 đã tự viết toàn bộ nội dung là “Giấy nhượng nhà đất” đề ngày 8/5/1998 với nội dung là ông bán nhà và đất.

Ông khẳng định ông không bán nhà và đất trên diện tích 72,2m² tại khu J thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình vì không thỏa thuận về giá tiền, không nhận tiền, ông T1 đã lợi dụng lòng tin của ông nhằm chiếm đoạt cả nhà và tàu của ông. Ông nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm ông xác định số tiền 3.000.000 đồng ông không yêu cầu, tại phiên tòa sơ thẩm ông yêu cầu đòi số tiền 3.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nhữ Thị M và chị Nhữ Thị C (đều là con của ông T1, bà L1) đều trình bày:

Khoảng năm 1994, 1995, ông T2, bà G rao bán nhà đất với ông S giá 7.000.000 đồng, sau đó không bán cho ông S mà lại bán cho ông T1 với giá 12 hay 13 triệu đồng. Ông T1, bà L1 đã giao tiền cho ông T2, nhưng các chị không chứng kiến việc giao tiền. Năm 1999, anh H4 là em trai các chị cưới vợ, có mời ông T2 và bà G về dự đám cưới. Sau khi cưới, anh H4 và vợ đã sống tại nhà đất trên, sinh cháu N3 ở đây, năm 2002 anh H4 ly hôn, kết hôn với vợ mới và sinh cháu Q tại đây. Năm 2005 anh H chết; năm 2008 cụ L1 (là bà ngoại chị M, chị C; là mẹ đẻ bà G) chết, bà G về chịu tang và có ý định mua nhà, ông T1 đã đồng ý bán lại cho ông T2 và bà G nhưng cả hai đều không mua lại, ông T2 và bà G

mua nhà của ông T6 ở hẻm tại huyện T từ năm 2008. Việc mua bán nhà và đất được nhiều người trong họ hàng cũng như hàng xóm biết. Chị Mai và chị C không đồng ý với yêu cầu của bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Đỗ Thị Lan H1 trình bày:

Chị kết hôn với anh H5 (con trai ông T1 và bà L1) từ năm 2007 và có con chung là Nhữ Thị Ngọc H2. Năm 2011 anh H5 chết. Chị từ chối quyền và nghĩa vụ được hưởng tài sản của anh H5 của chị và cháu H2 trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị T4 trình bày:

Chị là vợ của anh H4 (con trai ông T1 và bà L1), chị và anh H4 có con chung là cháu Q. Năm 2005, anh H4 chết, chị và cháu Q về quê ngoại ở. Chị đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho cháu Q.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Theo bản đồ 299 tờ bản đồ số 03, thửa đất số 446 diện tích 95m² thuộc xã T8 là đất ở chủ sử dụng hợp pháp là ông T2 và bà G.

UBND huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 097864 ngày 08/12/2005 diện tích 72,2m² mang tên chủ sử dụng là hộ ông Nhữ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị G theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP trên cơ sở đã thẩm định xem xét về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận gồm:

- Giao dịch dân sự ngày 08/5/1998 (âm lịch) có xác nhận của trưởng khu Y và UBND thị trấn D.

- Bản đồ đo đạc địa chính năm 2004 có ông T1 và bà L1 ký xác nhận ranh giới mốc giới không tranh chấp với các hộ liền kề.

- Ông T1 và bà L1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế trước bạ với nhà nước.

Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết.

Người làm chứng - ông Trần Ngọc M1 trình bày:

Ông là khu trưởng khu Y, giai đoạn 1998. Ông T1 và ông T2 không trực tiếp viết giấy trước sự chứng kiến của ông nhưng cả hai ông đều mang giấy viết tay đến để đưa ông ký xác nhận, thời điểm ông ký xác nhận thì bà G không có mặt tại T. Ông T1 đã đóng thuế sử dụng đất hàng năm, anh H4 đã sinh sống cùng vợ con trên thửa đất này trong một thời gian dài cho đến năm 2005 anh H4 chết.

Ủy ban nhân dân thị trấn D cung cấp:

Thửa đất số 132 tờ bản đồ số 40 có diện tích theo bản đồ 299 là 95m² tại khu Y thị trấn D có nguồn gốc của cụ P bán cho cụ Đ2 trước 1980, sau đó cụ Đ2 bán cho vợ chồng G T2 không biết từ lúc nào, ông T2 và bà G có xây nhà để ở

trước năm 1980. Ông Phạm Hữu L giữ chức vụ Phó Chủ tịch UBND thị trấn D từ tháng 10/1997 đến tháng 02/1999; giữ chức vụ Chủ tịch thị trấn từ tháng 02/1999 đến tháng 9/2006. Ông Trần Ngọc M1 giữ chức vụ trưởng khu Y từ năm 1991 đến năm 2003. Ông Vũ Hữu B2 giữ chức vụ trưởng khu Y từ năm 2003 đến năm 2006. Việc thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhữ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị L1 của cán bộ địa chính là ông Hoàng A, ông Trần Văn M1 và ông Phạm Hữu L trong biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 31/10/2005 là đúng trình tự là theo mẫu do Phòng tài nguyên và môi trường cung cấp.

Người làm chứng - ông Phạm Hữu L trình bày:

Trước khi ông ký xác nhận với tư cách đại diện UBND thị trấn D trên Giấy chuyển nhượng và toàn bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã cho cán bộ địa chính và trưởng khu Y kiểm tra xem có tranh chấp không, sau đó ông mới ký xác nhận vào Giấy chuyển nhượng ngày 08/5/1998 khi đó có đầy đủ chữ ký của bên mua, bên bán và trưởng khu Y, ông xác nhận trên cơ sở người mua và người bán là ông T2 và ông T1 là họ hàng với nhau, ông T1 là người đến Ủy ban làm thủ tục vào năm 2005. Tại thời điểm khảo sát năm 2005 ông T1 đang ở không có tranh chấp khiếu kiện gì.

Người làm chứng - ông Nguyễn Văn B1 trình bày:

Ông T2 đã mua 01 phần tàu của ông T7 và thuê ông trông coi, khai thác tàu cùng ông S Hẹn, việc khai thác tàu dựa trên việc hạch toán các chi phí sửa chữa, xăng dầu, ... lỗ lãi chia đều, được một thời gian không hiệu quả ông thôi không làm cho ông T2 nữa và ông bỏ tàu lên bờ, ông không bàn giao tàu cho ai tiếp quản sau ông. Ông không chứng kiến việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông T2 và ông T1, bà G là chị gái ông có về đám ma mẹ đẻ, ông và vợ ông cũng đã sống khoảng 01 tháng tại nhà đất của bà G đang tranh chấp, sau đó anh H4 con trai ông T1 ra ở nhà đất bà G, anh H4 đã chết. Ông bác bỏ lời khai của ông T1 nói rằng ông là người bán 01 phần tàu của ông T2 cho bà L1 bởi vì ông không có quyền định đoạt bán phần tàu của ông T2.

Người làm chứng - ông Lê Văn Thảo trình bày:

Ông đã bán một phần tàu cho ông T2 với giá 11.000.000 đồng, ông T2 trả 3.000.000 đồng để đặt cọc, còn nợ lại 8.000.000 đồng hẹn trong vòng 01 tháng sẽ trả đủ, nếu không trả đủ sẽ mất số tiền đã đặt cọc, ông T2 có sửa chữa tàu, nhận tàu, bàn giao tàu cho ông B1 đi khai thác cùng ông, khoảng 01 tháng sau ông không thấy ông T2 trả tiền, ông có đến gặp ông T1 để báo nếu không trả nốt

tiền sẽ mất tiền đặt cọc, sau đó ông T1 lên nhà trả hộ ông T2 8.000.000 đồng cho ông bằng tiền mặt, không viết giấy tờ gì, nhận xong thì ông lên bờ.

Người làm chứng - ông Nguyễn Văn Song trình bày:

Trước khi ông T2 đi miền Nam có rao bán nhà cho ông với giá 7.000.000 đồng, ông đã nói ông T2 cứ vào Nam làm ăn, nếu không làm được bán nhà ông sẽ mua, ông dự định mua nhưng sau lại thấy ông T2 bán cho ông T1. Ông bà G T2 có giao chìa khóa nhà và nhờ ông trông coi, quét dọn thắp hương, sau một thời gian anh B1 ra lấy chìa khóa để ở, sau đó anh H4 con ông T1 đã sống trên đất này cho đến khi chết. Khi bà G và ông T2 về ở hẳn tại T cả hai không đến ông để hỏi lấy chìa khóa đã gửi. Về việc chung tàu: Ông và ông T7 mua chung tàu đi biển, sau đó ông T7 đã bán phần tàu cho ông T2, ông T2 đã sửa chữa thêm và giao cho ông B1 đi trông coi, khai thác cùng ông trong một khoảng thời gian 1 đến 2 năm. Sau đó ông bán phần tàu của ông cho ông T1.

Người làm chứng - Ông Cẩn trình bày:

Do ông T2 và ông T1 đều là cháu ông nên ông biết việc ông T2 bán nhà đất cho ông T1, sự việc xảy ra đã lâu.

Bản kết luận giám định số 501/C54-P5 ngày 10/01/2018 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát kết luận: “Các chữ từ “Cộng hòa xã hội” đến các chữ “...giáp bác Lộc” về thời điểm viết do Viện khoa học hình sự chưa giám định được thời điểm viết.

Bản án số 09/2019/DSPT ngày 22/7/2019, Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 690, 705, 706, 707, 708 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 147, 157, 161, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 30, 31 Luật đất đai 1993; Án lệ số 04/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; điểm b2, tiểu mục 2.3 mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự; Điều 26, 147, 271 và Điều 273, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 2 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.

Xử bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/1998 (âm lịch) giữa ông Đặng Vũ T2 và ông Nhữ Xuân T1 bị vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC097864 do UBND huyện T cấp ngày 08/12/2005 mang tên hộ ông Nhữ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 132 tờ bản đồ số 40 diện tích 72,2m² tại khu Y thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình có tứ cận:

- Cạnh phía Đ giáp ngõ đối diện nhà ông S dài 3,51m + 5,05m + 6,01m;
- Cạnh phía Tây giáp đất ông Nguyễn Mạnh H3 ngõ dài 11,06m;
- Cạnh phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị T9 dài 2m;
- Cạnh phía Bắc giáp đường giao thông dài 7,45m.

3. Về chi phí giám định chữ viết: Buộc ông T1 phải thanh toán cho ông T2 số tiền 5.000.000 đồng là tiền chi phí giám định chữ viết (ông T2 đã nộp tại phiếu thu số 37 ngày 22/01/2018 cho Viện khoa học hình sự).

4. Về chi phí định giá tài sản và đo đạc: Do yêu cầu của nguyên đơn bị bác nên nguyên đơn phải chịu số tiền định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (nguyên đơn đã thanh toán xong).

5. Về án phí: Do yêu cầu của Nguyên đơn không được chấp nhận nhưng thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự. Trả lại bà G số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng đã nộp tại Biên lai số 000533 ngày 02/2/2016 tại chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Ngoài ra án còn tuyên về quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/7/2019 bà G nộp đơn kháng cáo, ngày 30/7/2019, ông T2 nộp đơn kháng cáo. Ông T2, bà G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà G và ông T2 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Phạm Trung K - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T – là người đại diện của UBND huyện T trình bày: Trích lục bản đồ 299 do cán bộ địa chính thị trấn D lập năm 2005 nhưng lại ghi chủ sử dụng là ông Nhữ Xuân T1 là không đúng. Đối với yêu cầu của bà G, ông T2 yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông T1, bà L1, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà G: Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản lấy lời khai của ông S, ông B1 (Bút lục số 51,52) trước sự chứng kiến của ông Nhữ Xuân T1 không đảm bảo tính khách quan; cho các đương sự và người làm chứng cùng đối chất là vi phạm khoản 1 Điều 100 Bộ luật Tố tụng dân sự; lời khai của ông T1 trong bản tự khai, bản “tự bào chữa”, biên bản đối chất về số tiền mua nhà đất của ông T2 không khớp nhau; xác nhận tại Giấy chuyển nhượng nhà đất người ký là ông L – Chủ tịch nhưng tại thời

điểm đó, ông L không phải là Chủ tịch; Tờ Trích lục bản đồ 299 được đo từ năm 1984 lại mang tên ông Nhữ Xuân T1 là không đúng thực tế, vấn đề này đã được ông Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T – đại diện cho UBND huyện T công nhận tại phiên tòa; Ông T1 đã nại ra việc ông T2 bán nhà đất cho ông T1 để trả tiền tàu thì chiếc tàu phải là của ông T2 chứ sao ông T1 lại khai thác, sử dụng toàn bộ....Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đã làm ảnh hưởng lớn đến lợi ích hợp pháp của ông T2, bà G; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu tại phiên tòa:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án; bà G, ông T2, đại diện UBND huyện T đã thực hiện đúng quy định pháp luật, ông T1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác không thực hiện đúng quy định pháp luật. Về nội dung: kháng cáo của bà G, ông T2 là không có căn cứ; đề nghị: áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà G, ông T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: tại phiên tòa, ông T1 và chị M, chị C, anh Đ, chị N3, chị H1, chị T4 đều được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà G và ông T2, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về việc mua bán tàu giữa ông T2 và ông T7:

Biên bản đối chất ngày 31/5/2018 (BL248), Biên bản đối chất ngày 04/3/2019 (BL388), ông Đặng Vũ T2 đều khai thống nhất: Năm 1997, ông có thỏa thuận mua lại của ông Lê Văn T7 một “chân” tàu với giá 11 triệu đồng, ông đã đặt cọc trước cho ông T7 3 triệu đồng; còn lại 8 triệu, ông hẹn 1 tháng sau sẽ thanh toán nốt. Sau khi đặt cọc 3 triệu cho ông T7 ông đã nhận tàu để sửa chữa và nhờ ông B1 xuống tàu trông nom để ông trở vào Bình Dương bán nhà lấy tiền trả nốt ông T7. Hết 1 tháng, do không bán được đất nên ông không có tiền trả cho ông T7. Sau đó, ông T1 có điện thoại cho ông nói là lo nốt tiền để trả cho ông T7, không thì bị mất 3 triệu tiền đặt cọc; ông trả lời ông T1 là ông T1 lo được 8 triệu thì ông T1 lấy tàu chứ ông không lo được 8 triệu vì không bán được

nhà. Ông T1 trả 8 triệu cho ông T7 vào thời gian nào, ông không rõ; giữa ông và ông T1 cũng không bàn về việc trả lại ông 3 triệu tiền đặt cọc tàu. Biên bản đối chất ngày 04/3/2019 (BL388), ông T2 trình bày: “... sau một tháng tôi không có 8 triệu để trả cho ông T7 thì tôi coi như đã bỏ tiền đặt cọc 3 triệu đồng và tôi có bảo với ông B1 là do không lo đủ tiền nên đồng ý mất tiền đặt cọc cho ông T7”; Biên bản phiên toà sơ thẩm ngày 09/7/2019 (BL 492), ông T2 trình bày: “tôi có hứa với ông T7 là trong vòng một tháng không có tiền thì tôi mất tiền đặt cọc cho ông T7 nên tôi không nói gì với ông T7 và ông B1. Số tiền đặt cọc tôi xác định là mất và có nói với ông T1, nếu anh lấy thì lấy chứ em không có tiền”.

Biên bản đối chất ngày 31/5/2018 (BL 245), ông Lê Văn T7 trình bày: Ông có thoả thuận bán cho ông T2 phần tàu của ông với giá 11 triệu, hai bên thoả thuận đặt cọc 3 triệu đồng, còn 8 triệu Ông T2 hẹn trả trong vòng 1 tháng và ông có nói là trong vòng 1 tháng không trả nốt thì trả tàu và mất 3 triệu tiền đặt cọc. Sau đó, ông T1 lên tiếng bàn gia đình lấy lại và trả nốt 8 triệu đồng. Sau khi lấy đủ tiền ông không quan tâm.

Biên bản lấy lời khai của ông Lê Văn T7 ngày 28/8/2018 (BL299), ông T7 khai: “ Đến gần hai tháng sau, tôi không thấy ông T2 trả nốt số tiền 8 triệu. Khi đó ông T1 và ông T2 bàn bạc với nhau như thế nào tôi không rõ, sau đó ông T1 nói với tôi là mua lại chân tàu đó và đã đưa cho tôi đủ 8 triệu”. Ông T7 khẳng định “Giấy biên nhận tiền” (BL223a) mà ông T1 giao nộp cho Toà án không phải là do ông viết và ký.

Biên bản lấy lời khai của ông Lê Văn T7 do Toà án nhân dân tỉnh Thái Bình lập ngày 12/11/2019 (BL 548), ông T7 khai: “...Sau đó vài tháng, ông T2 vẫn không có tiền trả cho tôi. Tôi đánh tàu về thì ông T1 có đến gặp tôi và nói là ông T1 đưa cho tôi 8.000.000 đồng để lấy tàu về, ông T1 không nói với tôi là ông T2 nhờ trả tiền hay là tiền của ông T1. Khi nhận được 8.000.000 đồng từ ông T1, thì tôi đưa tàu cho ông T1 và tôi lên bờ luôn...Tôi và ông T2 gặp nhau duy nhất 1 lần, tôi không biết rõ cụ thể về việc ông T2 và ông T1 bàn bạc nhau về việc mua tàu như thế nào. Khi bán tàu và nhận tiền, tôi cũng không ký bất kỳ giấy tờ gì, việc nhận tiền, trao tàu đều là trao tay. Trong hồ sơ, ông T1 có giao nộp cho Tòa án 01 Giấy biên nhận mang tên tôi nhưng giấy đó là giấy do ông T1 tự làm vì tôi không ký vào bất kỳ giấy tờ gì”.

Giấy đăng ký phương tiện nghề cá số 006/ĐKTC ngày 09/1/1999 (BL224) và Giấy phép hoạt động nghề cá số 006/DDK ngày 06/8/1999 do Chi cục bảo vệ nguồn lợi thủy sản – Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Thái Bình cấp ngày 09/1/1999 (BL 223) đều ghi tên chủ phương tiện là ông Nhữ Xuân T1; Sổ hành trình quyền số 42 do Đoàn Biên phòng cấp ngày 21/01/1999 ghi tên chủ tàu thuyền là ông Nhữ Xuân T1, danh sách người cùng đi trên tàu thuyền gồm: anh Nhữ Xuân H4, anh Nhữ Xuân Đ và anh Nhữ Xuân T10 (anh H4 và anh Đ là con trai ông T1). Lời khai của ông T1 về việc ông T1 mua lại tàu của ông T2 có

nhiều điểm mâu thuẫn: tại Biên bản ghi lời khai ngày 28/8/2018, ông T1 khai: *“Riêng mua phần tàu của ông S, thì ông S là người bàn giao giấy tờ để tôi đi đăng kiểm vào năm 1999. Sau đó thì vợ tôi là bà L1 có nói là tàu đó thuộc về nhà mình rồi đấy, vì tôi đã mua phần tàu của cậu B1 rồi. Như vậy con tàu của nhà tôi”*. Biên bản đối chất ngày 04/3/2019 (BL 389), ông T1 khai: ông mua lại phần tàu của ông S và giao cho con trai là anh Hoà đi trông nom tàu, đầu tiên đi cùng ông B1, sau đó ông mua lại phần tàu của ông B1. Ông và bà L1 giao 8.000.000 đồng cho ông B1, có sự chứng kiến của bố mẹ vợ là cụ L2 và cụ T11. Tại phiên tòa sơ thẩm (BL 450), ông T1 lại khai: ông là người trực tiếp mua lại một phần tàu của ông S, còn phần tàu còn lại vợ ông mua của ông B1 và ông T2. Ông T1 không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh về việc thanh toán tiền mua lại phần tàu cho ông T2, ông B1. Ông T1 và ông T2 đều khai: sau đó vài năm, ông T1 còn bán cho ông T2 3 chiếc máy tàu.

Biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Văn B1 do Toà án nhân dân tỉnh Thái Bình lập ngày 31/10/2019 (BL545), ông B1 khai thống nhất với ông T2 và ông T7 về việc ông T2, ông T7 giao kết hợp đồng mua bán tàu đánh cá. Ông B1 còn khai: *“Khi ông T2 quay trở lại Sông Bé để lo liệu tiền trả cho ông T7 thì ông T2 có nhờ tôi trông nom tàu cùng với ông T7 và ông S. Nhưng hết thời hạn một tháng, ông T2 không lo được tiền trả nốt cho ông T7 để nhận ½ tàu chung với ông S. Như vậy, ông T2 đã từ bỏ việc mua tàu, khi ông T7 nhận nốt số tiền 8.000.000 đồng từ ông T1, thì ông T7 bàn giao tàu cho ông T1 và lên bờ, tôi cũng lên bờ luôn vì ông T2 không còn dính líu gì đến con tàu này nữa. Từ đó tôi không dính líu gì đến ông T2, ông T1 trong việc đi tàu nữa. Tôi cũng chưa bao giờ làm cùng anh H4 (con trai ông T1) ở tàu này. Việc ông T1 có khai là mua lại phần tàu của tôi và đã giao cho tôi 8.000.000 đồng có sự chứng kiến của bố mẹ tôi là hoàn toàn không đúng sự thật, vì: Tôi không có tàu riêng và cũng không chung tàu với bất kỳ ai; Thời điểm ông T2 thoả thuận mua tàu của ông T7 cũng như thời điểm ông T1 trả tiền cho ông T7 thì bố tôi (cụ Tuyển đã chết năm 1996”*.

Ngày 20/11/2019, bà G giao nộp cho Toà án ảnh chụp Bản cáo phó về lễ tang của cụ Nguyễn Văn T11 và danh sách ngày giỗ đều thể hiện cụ T11 chết ngày 30/11/1996 tức ngày 20 tháng 10 năm Bính Tý.

Tại phiên tòa, ông S và ông B1 đều khai, ông B1 chỉ trông nom tàu cho ông T2 thời gian ngắn, khoảng hơn 1 tháng chứ không phải từ 1 năm đến 2 năm.

Những tài liệu, chứng cứ nêu trên đã chứng minh: việc mua bán tàu giữa ông T2 và ông T7 đã bị huỷ bỏ, chấm dứt ngay sau khi ông T2 giao kết với ông T7 về việc mua tàu, không có căn cứ chứng minh ông T2 nhờ ông T1 trả 8.000.000 đồng cho ông T7.

[2.2]. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông T1:

Tại văn bản có tiêu đề “Lời bào chữa” do ông Nhữ Xuân T1 viết ngày 06/5/2016 (BL 71), ông T1 trình bày: “*Tháng...năm 2017, tôi có mua của vợ chồng anh chị Đặng Xuân T2, Nguyễn Thị G ở khu Y, thị trấn D với số tiền 12,5 triệu đồng một mảnh đất có diện tích 72 m².... Việc mua bán có sự thoả thuận của hai vợ chồng anh T2 và chị G. Sau khi thống nhất xong, chúng tôi có viết giấy mua bán, có sự xác nhận của ông Trưởng khu là ông Trần Văn M1 rồi mới lên Ủy ban thị trấn xác nhận, có đi cùng với anh T2, anh M1 và tôi. Trước khi mua tôi có hỏi anh ấy là vợ anh đã đồng ý chưa và bảo anh ấy gọi điện cho vợ thì vợ anh gọi điện về có nói là em đồng ý bán, anh cứ làm thủ tục cho nó đầy đủ. Chính vì vậy nên tôi mới đồng ý mua. Làm xong thủ tục ở thị trấn, tôi có bảo anh T2 báo cho địa chính thị trấn là anh A xuống đo đất có sự xác nhận của anh ấy và ông Trưởng khu cùng đến. Đo đạc xong, tôi xây tường bao quanh đất bằng gạch xi đồng thời trồng rau màu trên đất đó. Hàng năm tôi phải nộp tiền thuê đất. Vợ anh T2 hàng năm vẫn thường xuyên đi về. Việc mua bán của tôi, chị ấy vẫn không có ý kiến gì. Năm 2004 tôi có hỏi vợ chồng anh ấy có mua lại đất không, nếu mua tôi bán lại cho để tôi mua mảnh đất khác thì anh chị ấy bảo “thôi ông mua rồi thì tôi không mua lại nữa”. Đến đầu năm 2005, tôi làm thủ tục đề nghị UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân huyện cấp, sau đó tôi cho con lớn tôi là Nhữ Xuân H4 làm nhà trên mảnh đất đó. Hàng năm tôi vẫn đóng thuế sử dụng đất do Ủy ban thị trấn thông báo, có hoá đơn đầy đủ...”*

Biên bản hoà giải lập ngày 09/3/2016 (BL39), ông T1 trình bày: “*...Đến năm 2009, bà G và ông T2 về, tôi có nói nhượng lại đất cho ông bà G – T2 nhưng ông T2, bà G nói là không lấy lại đất nữa mà mua nhà ở khu Y để sinh sống. Đến năm 2015, ông T2 và bà G có họp gia đình tại nhà ông Nguyễn Hồng P1 ... có mặt cụ Nguyễn Văn C1, vợ chồng ông Nguyễn Văn B1...ông T2, bà G có nói xin chuộc mảnh đất trên với giá năm 1997, nhưng tôi không đồng ý với giá thời điểm đó...”*

Biên bản hoà giải lập ngày 10/5/2016 (BL73), ông T1 trình bày: “*Tôi và ông T2 thoả thuận giá trị ngôi nhà và thửa đất trên là 12.500.000 đồng. Tôi đã trực tiếp thanh toán cho ông T2, sau khi thoả thuận xong, tôi giao tiền cho ông T2 và nhận nhà, việc thoả thuận được lập T1, văn bản giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 08/5/1998 là do ông T2 viết, tôi ký. Từ chữ “Cộng hoà” đến chữ người làm giấy ký và chữ ký của ông T2 là do ông T2 viết, tôi chỉ ký vào phần người mua ký. Sau khi tôi và ông T2 ký xong thì ông T2 mang sang cho trưởng khu Y là ông Trần Ngọc M1 xác nhận...”*

Biên bản ghi lời khai lập ngày 28/8/2018 (BL 297), ông T1 khai: “*Thời gian năm 1998, ông T2 về, tôi có đòi lại số tiền 8 triệu đồng, ông T2 bảo không có tiền nên bán cho tôi. Lúc này ông T2 đánh tiếng bán cho ông S giá 9 triệu nhưng ông S không mua, sau đó tôi và ông T2 tự thoả thuận đúng giá thị trường*

thời điểm năm 1998 là 11.500.000 đồng. Tôi điện vào cho bà G có đồng ý bán không thì bà G có đồng ý bán. Vì vậy, tôi giao cho ông T2 số tiền chênh lệch là 3.500.000 đồng tại nhà tôi, không có ai làm chứng, chúng tôi đã viết giấy chuyển nhượng đất đề ngày 08/5/1998 âm lịch, việc viết giấy chuyển nhượng đất đó cũng tại nhà tôi. Sau đó tôi và ông T2 dẫn nhau ra nhà ông M1 trưởng khu để ông M1 chứng kiến ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất”.

Ông T2 khai, ông không bán nhà nên không thỏa thuận giá là bao nhiêu, ông không nhận bất cứ đồng tiền nào từ ông T1, ông nhớ là trong một lần ông về huyện T chơi, ông có ký khống vào tờ giấy cho ông T1, ký tại nhà ông T1, không có ai làm chứng, ông chỉ ký chữ T2 và Đặng Vũ T2. Ông ký khống cho ông T1 với mục đích là để cho ông T1 mượn nhà đất, thế chấp vay tiền ngân hàng để đầu tư vào làm tàu. Nội dung giấy chuyển nhượng nhà đất ông T1 tự viết ra là do ông T1 lợi dụng lòng tin của ông để chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông. Ông yêu cầu giám định chữ viết trong Giấy chuyển nhà đất.

Bản sao các tài liệu có trong Hồ sơ đăng ký đất đai của ông Nhữ Xuân T1 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp, thể hiện:

Ngày 28/10/2005, ông Nhữ Xuân T1 làm Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ký hiệu số 132, tờ bản đồ số 40, ở khu Y, thị trấn D diện tích 72,2 m² (BL99).

Trích lục bản đồ địa chính (BL 103) do ông Hoàng Ngọc A – Cán bộ địa chính UBND Thị trấn D lập ngày 03/10/2005 có xác nhận của UBND Thị trấn D ngày 01/11/2005 và xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T ngày 09/11/2005, thể hiện: thửa đất số 446 tờ bản đồ 299, xã T8 cũ, người sử dụng đất: Nhữ Xuân T1. Xét thấy, tài liệu này phản ánh không đúng thực tế vì tại thời điểm đo đạc bản đồ 299 năm 1984, 1985; ông T1 không phải là chủ sử dụng đất vì theo giấy xác nhận của bà Ngô Thị Đ2 thì năm 1984, bà Đ2 bán thửa đất này cho ông T2, bà G, các đương sự đều thừa nhận ông T2, bà G đã xây nhà 2 tầng và sinh sống tại thửa đất này cho đến năm 1993, gia đình ông T2 chuyển vào vùng kinh tế mới.

Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất (BL 100) do ông Hoàng Ngọc A – Cán bộ địa chính UBND Thị trấn D lập ngày 01/10/2005 theo đơn đề nghị của ông Nhữ Xuân T1, có chữ ký của ông Vũ Hữu B2 – Khu trưởng khu Y.

Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 08/5/1998 âm lịch (BL 98), ông T1 khai là do ông T2 viết nhưng theo Bản kết luận giám định số 501/C54-P5 ngày 17/01/2018 của Viện Khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát kết luận: “Các chữ từ “Cộng hòa xã hội...” đến các chữ “...giáp bác Lộc” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ “Nhữ Xuân T1” dưới mục ‘Người tự khai’ trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 do cùng một người viết”, nghĩa là Giấy chuyển nhượng nhà đất là do ông T1 viết.

Lời khai của ông Trần Ngọc L ngày 30/10/2019, ông L khai: ông làm Chủ tịch UBND thị trấn D giai đoạn từ tháng 2/1999 đến tháng 9/2006. Vào khoảng năm 2001, 2002, ông Nhữ Xuân T1 ở khu Y có mang “Giấy chuyển nhượng nhà đất” có chữ ký của người bán đất là ông Đặng Vũ T2, người mua đất là Nhữ Xuân T1 và có chữ ký xác nhận của Khu trưởng khu Y là ông Trần Ngọc M1....Do tin tưởng việc ông T1 nói là sự thật vì hai bên đều là người trong nhà nên ông đã ký xác nhận vào văn bản trên.

Đơn đề nghị miễn giảm thuế nhà đất và và nộp lệ phí trước bạ nhà đất ở đều do ông T1 thực hiện.

Bản tự khai của ông Trần Ngọc M1 (BL 118), ông M1 khai: thời điểm hai bên làm giấy chuyển nhượng nhà đất thì ông làm trưởng khu dân cư số 4, ai là người mang giấy đến xin chữ ký ông không nhớ rõ vì thời gian quá lâu. Ông T2 và ông T1 không lập giấy chuyển nhượng trước mặt ông, giấy chuyển nhượng khi đến xin chữ ký của ông đã có chữ ký của hai người, thời điểm này gia đình ông T2, bà G đi kinh tế mới trong Nam không có mặt bà G.

Ông Nguyễn Hồng P2 là em đồng hao với ông T1 và ông T2, ông Nguyễn Văn B1 là em trai bà G và bà L1, ông Nguyễn Quang S ở liền kề với thửa đất có tranh chấp đều khai, họ không biết việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T2 và ông T1. Ông B1 khai, năm 2015, anh em trong nhà có tổ chức cuộc họp để dàn xếp mâu thuẫn hai bên tại nhà ông khi họp gia đình tại nhà ông P2 và bà C2. Khi vừa bắt đầu cuộc họp thì hai bên đã xảy ra cãi cọ âm ỉ, ông không nghe thấy việc ông T2, bà G xin chuộc lại nhà đất.

Bà G và ông T2 đều khai, tường dậu là do vợ chồng ông bà xây bằng gạch đỏ, không có tường xây bằng gạch xi như ông T1 khai, bà G đã giao nộp ảnh chụp ngôi nhà, có cổng dậu bằng gạch đỏ đã cũ.

Bà G và ông T2 đều khai: từ khi gia đình ông bà đi kinh tế mới ở Bình Dương từ năm 1993 đến khoảng tháng 9 năm 2007, lần đầu tiên bà G về quê T để sang cát cho bố đẻ, tháng 2/2008 bà G về chịu tang mẹ đẻ nên không biết việc anh H4 ở nhà đất của ông bà. Những lần về quê, ông bà đều ở nhà mẹ đẻ là nhà ông B1 hiện nay vì ngôi nhà của ông bà quá dột nát, hôi hám, không thể sử dụng được, năm 2013, 2014 khi ông T2 sang thu dọn nhà, hai bên xảy ra xô xát, sau đó bà mới biết là ông T1 có sửa lại mái nhà. Tại phiên tòa, ông S và ông B1 đều công nhận lời khai của bà G là đúng.

Các tài liệu, chứng cứ trên chứng minh việc ông T1 khai về việc giao dịch mua bán nhà đất giữa ông T2 và ông T1 là giả tạo, việc ông T2 khai, ông T2 đã ký khống vào tờ giấy trắng cho ông T1 với mục đích để cho ông T1 mượn nhà đất là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và khoản 1 điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà G và ông T2, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện

T: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất (Giấy chuyển nhượng nhà đất) giữa ông Đặng Vũ T2 và ông Nhữ Xuân T1 do ông Nhữ Xuân T1 lập ngày 08/5/1998 âm lịch là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 1995, vì vậy cần buộc ông T1 phải trả lại cho bà G và ông T2 nhà đất tại địa chỉ: khu Y, thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình theo quy định Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 097864 do UBND huyện T cấp ngày 08/12/2005 mang tên chủ hộ là ông Nhữ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị L1 theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Trong thời gian sử dụng nhà của ông T2, bà G; gia đình ông T1 có sửa lại mái tầng hai, dỡ bỏ giấy dầu của nhà ông T2 để đổ mái bằng như hai bên đều xác định toàn bộ tài sản trên đất đều đã bị hư hỏng, không còn giá trị sử dụng nên không xem xét đến việc thanh toán giá trị phần gia đình ông T1 làm thêm.

[5] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, do Bản án sơ thẩm bị sửa nên bà G và ông T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng xét thấy: ông T1 là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: ông T1 phải hoàn trả cho bà G 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

[7] Về chi phí giám định: ông T1 phải hoàn trả cho ông T2 5.000.000 đồng tiền giám định chữ viết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và khoản 1 điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DSST ngày 22/07/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình:

1. Áp dụng theo quy định tại Điều 138 và Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 4 Điều 34, Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất (Giấy chuyển nhượng nhà đất) giữa ông Đặng Vũ T2 và ông Nhữ Xuân T1 do ông Nhữ Xuân T1 lập ngày 08/5/1998 âm lịch là vô hiệu.

3. Buộc ông T1 phải trả lại cho bà G và ông T2: nhà, đất tại địa chỉ: khu Y, thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình (thửa đất ký hiệu số 132 tờ bản đồ số 40 diện tích 72,2 m²).

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 097864 do T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 08/12/2005 mang tên chủ hộ là ông Nhữ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị L1.

5. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nhữ Xuân T1; bà Nguyễn Thị G và ông Đặng Vũ T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: ông T1 phải hoàn trả cho bà G 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

7. Về chi phí giám định: ông T1 phải hoàn trả cho ông T2 5.000.000 đồng tiền giám định chữ viết.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa 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, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án 28/11/2019.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TAND, THA huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HC-TP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Lan Anh