

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số 01/2024/DS-PT
Ngày 08 - 01 - 2024
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 NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Phương.

Các Thẩm phán:

+ Ông Phạm Thanh Tùng.

+ Ông Nguyễn Tử Lượng.

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Huyền – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: bà Bùi Thị Thúy Hằng-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25/12/2023 và ngày 08/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2023/TLPT-DS ngày 17/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2023/QĐPT-DS ngày 07/12/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2023/QĐPT-DS ngày 25/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1965. Địa chỉ: xóm F, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

- Bà Bùi Thị M, sinh năm 1970. Nơi thường trú: xóm A, xã N, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Nơi đang sinh sống: xóm F, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958. Địa chỉ: xóm G, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

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

- Ông Phạm Văn N, sinh năm 1954. Địa chỉ: xóm G, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

- Bà Trần Thị G, sinh năm 1955. Địa chỉ: xóm A, xã N, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

4. *Người làm chứng*: ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962. Địa chỉ: xóm G, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

5. *Người kháng cáo*: bà Nguyễn Thị T1 (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/01/2022, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Xuân T và bà Bùi Thị M trình bày:

Khoảng năm 1994 ông N (anh trai ông T) có nói với ông T là bà T1 có mảnh đất ở xóm F, xã K muốn bán. Ông T không có chỗ ở nên đồng ý mua. Sau đó ông T và ông N vào gặp cụ Q là bố bà T1, ông K là em trai bà T1 và bà T1 để hỏi mua mảnh đất của bà T1. Bà T1 bán thửa đất cho ông T với giá 12.000.000 đồng. Ông T giao tiền cho bà T1 là 03 lần, lần cuối cùng vào ngày 10/5/1996 với số tiền là 5.850.000 đồng. Ông T đã trả đủ tiền cho bà T1, bà T1 ký vào Đơn chuyển nhượng đất cho ông T 75m² đất ở tại xóm F, xã K. Bà T1 có giao cho ông T 02 Giấy mời và 01 Phiếu thu tiền. Thời điểm hai bên thoả thuận chuyển nhượng đất cho nhau, bà T1 chưa được Nhà nước giao đất. Khi Nhà nước thông báo về việc giao đất thì ông T đi nhận đất. Việc thoả thuận mua bán, trả tiền đất thì bà M không biết. Bà M được ông T nói lại là ông T đã giao đủ tiền mua đất cho bà T1.

Cuối năm 1996 vợ chồng ông T đã xây dựng nhà ở từ đó cho đến nay. Năm 1999 bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ). Đến năm 2000 hai bên làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, bà T1 có ký vào hợp đồng. Trước khi lập hợp đồng, bà T1 yêu cầu vợ chồng ông T phải trả thêm cho bà T1 là 10.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý. Sau khi lập xong hợp đồng, bà T1 lại yêu cầu vợ chồng ông T phải đưa cho bà T1 là 20.000.000 đồng. Ông T đồng ý hỗ trợ cho bà T1 20.000.000 đồng nhưng bà T1 không nhận mà lại yêu cầu phải đưa cho bà T1 40.000.000 đồng. Ông T chỉ đồng ý hỗ trợ cho bà T1 là 30.000.000 đồng nhưng bà T1 không đồng ý. Khoảng 01 năm sau, bà T1 yêu cầu ông đưa cho bà T1 là 200.000.000 đồng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với bà T1 không làm được thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc bà T1 khai thửa đất số 257 bà T1 chuyển đổi đất cho ông N là không đúng. Bà T1 và ông N mua bán hay tặng cho đất với nhau thế nào ông T không biết.

Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và bà T1 là hợp pháp; thửa đất chuyển nhượng có diện tích 75m², thửa số 257, tờ bản đồ số 29; địa chỉ thửa đất: xóm F,

xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình (sau đây viết tắt là thửa đất số 257) và công nhận quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T bà M đối với thửa đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Khoảng năm 1992 Nhà nước cấp đất giãn dân làm nhà ở có thu tiền, khi đó bà T1 không có chỗ ở nên đã làm đơn và được Nhà nước cấp cho 75m² đất tại xóm F, xã K. Thời điểm năm 1996 Nhà nước thông báo cho bà T1 nộp tiền để cấp đất, vì gia đình khó khăn không có tiền để nộp nên ông N đưa cho cụ Q số tiền là 5.850.000 đồng để nộp cho Nhà nước, ông N được quyền sử dụng 75m² đất của bà T1 được cấp tại xóm F, xã K; bố bà T1 được sử dụng khoảng hơn 40m² đất của ông N tại xóm G, xã K (trên đất có một nhà nhỏ của ông N xây để ấp trứng). Sau đó ông N đưa thêm cho bà T1 3.000.000 đồng, ông N mới đưa cho bà T1 là 1.500.000 đồng, còn thiếu 1.500.000 đồng đến nay vẫn chưa đưa cho bà T1.

Sau khi ông N trả tiền cho bà T1 thì bà T1 đưa cho ông N 03 tờ giấy gồm “02 Giấy mời và 01 Phiếu thu” để ông N đi nhận đất. Khi chuyển đổi đất cho nhau xong, bà T1 sang phần đất đổi cho ông N để ở. Sau 10 năm bà T1 phá khu nhà nhỏ ấp trứng của ông N và xây nhà ở cho đến nay. Mảnh đất ông N chuyển đổi cho bà T1 đến nay vẫn chưa sang tên quyền sử dụng đất cho bà T1. Năm 1999 Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Y cấp GCNQSDĐ ghi tên bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng 75m² đất, thửa đất số 257. Bà T1 không biết tại sao gia đình ông T lại sử dụng thửa đất số 257. Bà T1 không chuyển nhượng đất cho ông T. Việc bà T1 ký vào Đơn xin chuyển nhượng đất vào năm 1996 khi đó bà T1 chỉ biết ký, không để ý là giấy gì; chữ ký Nguyễn Thị T1 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 5/1/2000 không phải chữ ký của bà T1. Nay vợ chồng ông T bà M khởi kiện, quan điểm của bà T1 là nếu gia đình ông N và ông T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T1 được quyền sử dụng phần đất của ông N đã đổi cho bà T1 ở xóm G, xã K thì bà T1 sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 257 cho vợ chồng ông T và còn phải trả thêm cho bà T1 số tiền chênh lệch trị giá của hai thửa đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn N và bà Trần Thị G trình bày:

Khoảng cuối năm 1992 ông N có mua của ông T2 tại xóm G xã K một mảnh đất để xây 01 nhà ở, 01 nhà ấp trứng và làm nghề ấp trứng. Khoảng năm 1995 cụ Q là bố bà T1 có nói và xin ông N khoảng 40m² đất để cho bà T1 ở. Vì tình cảm thân thiết nên ông N đã đồng ý cho cụ Q khoảng 40m² đất tại vị trí nhà ấp trứng; đất thì ông N cho cụ Q, còn ngôi nhà ấp trứng trên đất thì ông N bán cho cụ Q là 5.000.000 đồng và cụ Q đã trả đủ tiền nhà cho ông N. Bà G không biết việc ông N mua bán thửa đất. Sau khi mua đất, ông N có xây 01 nhà ở và 01 nhà ấp trứng vịt.

Khi ông N cho đất cụ Q, thời gian đầu bà T1 ở tại ngôi nhà ấp trứng. Sau này bà T1 phá ngôi nhà ấp trứng và làm nhà ở như hiện nay. Ông N nghe cụ Q nói là bà T1 được cấp đất tại xóm F, xã K muốn bán nên ông N có về nói cho vợ chồng

ông T mua đất của bà T1. Khi bên viết bán đất cho nhau thì ông N, ông T, ông Q, bà T1, ông K biết. Bà T1 bán thửa đất này cho ông Tường bao nhiêu tiền ông N không nhớ. Vợ chồng ông T đã trả đủ tiền cho bà T1. Ông N chỉ biết ông T trả cho bà T1 02 lần tiền, có lần ông T đưa ông N 5.000.000 đồng để ông N trả cho bà T1, ông N đã đưa số tiền này cho cụ Q nhưng cụ Q lại sử dụng số tiền 5.000.000 đồng này để trả lại tiền mua nhà ấp trứng cho ông N. Ông N đưa tiền cho cụ Q không viết giấy tờ gì. Bà T1 khai là giữa ông N và bố bà T1 có thoả thuận là chuyển đổi đất cho nhau là không đúng. Mảnh đất của ông N là ông N cho bà T1, còn thửa đất số 257 của bà T1 là bà T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà M. Nay ông T bà M khởi kiện, ông N và bà G không có ý kiến gì, vì thửa đất này bà T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà M, không có liên quan gì đến ông N, bà G.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người làm chứng là ông Nguyễn Văn K trình bày:

Bà T1 là chị gái ông. Khoảng năm 1992 vợ chồng bà T1 bỏ nhau. Bà T1 có dẫn 04 người con của bà T1 về ở cùng với bố con ông. Vì chỗ ở chật trội nên khoảng năm 1993 bà T1 được Nhà nước giao cho một mảnh đất tại xóm F, xã K (hiện nay ông T đang sử dụng). Ông N và bà T1 có thoả thuận với nhau về việc chuyển đổi đất cho nhau, theo đó bà T1 sử dụng đất phía sau của ông N tại xóm G, xã K; còn ông N sử dụng mảnh đất của bà T1 tại xóm F, xã K. Việc chuyển đổi đất giữa bà T1 với ông N có viết giấy tay với nhau, giấy này do ông N cầm. Đất của ông N trị giá lúc đó là 3.000.000 đồng, đất của bà T1 khi đó là 10.000.000 đồng. Ông N đã thanh toán chênh lệch cho bà T1 nhưng còn thiếu 1.500.000 đồng đến nay ông N vẫn chưa trả cho bà T1. Ông là người chở đất cho ông N xây dựng nhà ở tại mảnh đất bà T1 đã đổi đất cho ông N, ông không biết tại sao ông T ở đất này. Chữ ký Nguyễn Văn K trong “Đơn xin chuyển nhượng” đề ngày 10/5/1996 mục đại diện gia đình không phải là chữ ký của ông. Thực tế bà T1 chuyển đổi đất cho ông N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình đã quyết định: căn cứ vào Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 500, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 161, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà M. Công nhận Đơn xin chuyển nhượng đề ngày 10/5/1996 của người làm đơn là Nguyễn Thị T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 05/1/2000 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Nguyễn Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Bùi Thị M và Phạm Xuân T có hiệu lực pháp luật. Ông T bà M được quyền sử dụng 75m² đất ở, thửa đất số 257; GCNQSDĐ ngày 02/3/1999 do UBND huyện Y cấp ghi tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị T1. Vợ chồng ông T bà M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ. Ngoài ra, bản án còn tuyên phần chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 12/9/2023 bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông T và bà M. Lý do kháng cáo: năm 1992 bà làm đơn xin cấp đất ở và được Nhà nước cấp 75m² tại xóm F, xã K. Năm 1996 Nhà nước thông báo cho bà nộp tiền để cấp đất nhưng vì gia đình khó khăn nên bà không có tiền để nộp. Khi đó bố bà là cụ Q có thoả thuận miệng với ông N đổi đất cho nhau, theo đó bà được quyền sử dụng khoảng hơn 40m² đất của ông N tại xóm G, xã K. Bản án sơ thẩm xét xử là sai, vì mảnh đất số 257 của bà là bà đổi cho ông N chứ không chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phạm Xuân T và bà Bùi Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà T1, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Phạm Văn N và bà Trần Thị G trình bày: không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà T1.

- Ông Nguyễn Văn K trình bày: bà T1 đổi đất cho ông N, không bán đất cho vợ chồng ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử: không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Khánh. Về án phí dân sự phúc thẩm: miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

Đơn kháng cáo của bà T1 được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1.

Bà T1 được Nhà nước giao đất có thu tiền (cấp đất giãn dân năm 1996) đổi với thửa đất số 257. Ngày 02/3/1999 bà T1 được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 75m² đất ở tại thửa đất số 257.

Tại “Đơn xin chuyển nhượng” đề ngày 10/5/1996 có chữ viết “Nguyễn thị tần” tại mục “Người làm đơn” thể hiện nội dung: bà T1 được cấp thổ ở, không đủ khả năng làm nhà. Bà T1 xin chuyển nhượng cho anh T. Bà T1 đã nhận đủ số tiền 5.850.000 đồng và bà T1 bàn giao toàn bộ giấy tờ cho anh T sử dụng.

Tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 5/1/2000 (có chữ “tàn”, “Nguyễn Thị tàn” tại mục “BÊN A BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ”) thể hiện nội dung: bà Nguyễn Thị T1 (*bên chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất – Bên A*) và ông Phạm Xuân T, bà Bùi Thị M (*bên nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất – Bên B*) đồng ý về những nội dung chính sau: bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng 75m² đất ở, tại thửa đất số 257, tờ bản đồ số 29, trị giá 5.850.000 đồng cho ông T bà M. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất cùng các giấy tờ có liên quan về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ngày 10/5/1996. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Phía bị đơn không thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 257 với giá 5.850.000 đồng như nguyên đơn trình bày, không thừa nhận chữ viết, chữ ký của bị đơn tại 02 văn bản nêu trên.

Tại Kết luận giám định số 426/KL-KTHS ngày 14/3/2023 của V Bộ C thể hiện: đối tượng cần giám định là “Đơn xin chuyển nhượng đề ngày 10/5/1996 (ký hiệu A1); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 5/1/2000 (ký hiệu A2). Kết luận về đối tượng giám định như sau: các chữ “Nguyễn thị tàn” dưới mục “Người làm đơn” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ ký “tàn”, các chữ “Nguyễn thị tàn” dưới mục “BÊN A” trên mẫu cần giám định A2 so với chữ viết, chữ ký của Nguyễn Thị T1 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M13 do cùng một người ký, viết ra.

Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định bà T1 đã ký vào “Đơn xin chuyển nhượng” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” là có căn cứ.

Bà T1 được Nhà nước cấp quyền sử dụng 75m² đất nên bà T1 được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Tại thời điểm năm 1996, bà T1 chưa được cấp GCNQSDĐ nên ông T, bà T1 lập “Đơn xin chuyển nhượng” đề ngày 10/5/1996. Đến năm 1999 bà T1 được cấp GCNQSDĐ, các bên đã tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 5/1/2000 là đảm bảo đủ điều kiện để chuyển nhượng thửa đất số 257.

Căn cứ thực tế nguyên đơn đã sử dụng thửa đất số 257 từ năm 1996, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2022; lời khai của ông N bà G; “Đơn xin chuyển nhượng” đề ngày 10/5/1996 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 5/1/2000, Hội đồng xét xử xác định bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 257 cho nguyên đơn, đã giao thửa đất số 257 và các giấy tờ ban đầu liên quan đến thửa đất chuyển nhượng như Giấy mời đề ngày 15/01/1996; Phiếu thu ngân sách xã, phường số 108 ngày 6/4/1996 và Giấy mời đề ngày 10/7/1996 của UBND xã K cho nguyên đơn.

Về nội dung, hình thức trong hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, phía nguyên đơn chưa thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo thoả

thuận trong hợp đồng, thuộc trường hợp giao dịch dân sự đang được thực hiện nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015

Tuy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa hoàn tất về hình thức của hợp đồng, chưa công chứng, chứng thực hợp đồng nhưng nội dung hợp đồng đúng pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng đất đã thực hiện nghĩa vụ giao đủ tiền theo thoả thuận trong hợp đồng, nguyên đơn đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1996 đến nay mà người được cấp đất (bà T1) không có ý kiến gì.

Theo Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình. Trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, theo quy định tại Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 Án lệ số 55/2022/AL, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 5/1/2000 có hiệu lực là đúng pháp luật. Ông T, bà M có quyền sử dụng thửa đất số 257, diện tích 75m² đất ở.

[3] Bà T1 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc chuyển đổi đất giữa cụ Q (bố bà T1) với ông N như lời trình bày của bà T1 nên việc bà T1 cho rằng bà đổi thửa đất số 257 cho ông N, bà T1 không chuyển nhượng cho vợ chồng ông T là không có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà T1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định công nhận “Đơn xin chuyển nhượng” đề ngày 10/5/1996 có hiệu lực là không cần thiết. Căn cứ Biên bản xác minh ngày 26/12/2023 thể hiện thửa đất số 257 có diện tích 75m² có kích thước cụ thể như sau: phía Bắc giáp thửa đất số 256 dài 15m; phía Nam giáp thửa đất số 258 dài 15m; phía Đông giáp đường Q, nay là đường tỉnh lộ ĐT 483 dài 5m; phía Tây giáp rãnh thoát nước dài 5m. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất số 257 có diện tích 75m² là đúng nhưng không có sơ đồ kích thước kèm theo gây khó khăn trong quá trình thi hành án. Các nội dung nêu trên không làm thay đổi bản chất giải quyết nội dung vụ án, quyền và nghĩa vụ của các đương sự nên Tòa án cấp phúc thẩm chỉ cần chỉnh lại phần quyết định cho rõ ràng, chính xác, thuận tiện trong quá trình thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề nêu trên.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà T1 thuộc trường hợp

người cao tuổi, đã có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308, Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 158, Điều 162, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 500, khoản 1 Điều 502 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình, cụ thể:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Xuân T và bà Bùi Thị M.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 5/1/2000 đối với thửa đất số 257, diện tích 75m² đất ở, tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính xã K lập năm 1996 giữa ông Phạm Xuân T và bà Bùi Thị M với bà Nguyễn Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

- Ông Phạm Xuân T và bà Bùi Thị M có quyền sử dụng thửa đất số 257, diện tích 75m² đất ở, tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính xã K lập năm 1996; địa chỉ thửa đất: xóm F, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình (đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/3/1999 mang tên bà Nguyễn Thị T1). Thửa đất có vị trí kích thước như sau:

- + Phía Bắc giáp thửa đất số 256 dài 15m;
- + Phía Nam giáp thửa đất số 258 dài 15m;
- + Phía Đông giáp đường Q, nay là đường tỉnh lộ ĐT 483 dài 5m;
- + Phía Tây giáp rãnh thoát nước dài 5m.

(Có Sơ đồ đo đạc thửa đất ngày 26/10/2022 kèm theo)

- Ông Phạm Xuân T và bà Bùi Thị M có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 257, diện tích 75m² đất ở, tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính xã K lập năm 1996; địa chỉ thửa đất: xóm F, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

2.2. Về chi phí tố tụng: ông Phạm Xuân T chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 22.200.000 đồng (Hai mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng), bao gồm: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá tài sản: 14.200.000

đồng; chi phí giám định: 8.000.000 đồng. Ông Phạm Xuân T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Xuân T và bà Bùi Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0005546 ngày 15/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình.

- Bà Nguyễn Thị T1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T1 được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 08/01/2024).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng KTNV-THA;
- TAND huyện Yên Khánh;
- Chi cục THADS huyện Yên Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Phụng