TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2025/DS-PT
Ngày: 03-3-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thúy Hằng, ông Nguyễn Văn Cường

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 102/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2025/QĐXX-PT ngày 22 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tăng Văn T, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lò Văn P - Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Số D Ngõ B đường V, phường P, quận B, thành phố Hà Nội; có mặt

- *Bị đơn:* Ông Tăng Văn T1, sinh năm 1961, chết ngày 03/11/2023.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Tăng Văn T1:

1. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1977

2. Anh Tăng Văn V, sinh năm 1984

3. Anh Tăng Tuấn A, sinh năm 1990

4. Anh Tăng Phương N, sinh năm 2006

Đều cư trú tại: Thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương; bà Nguyễn Thị P1, anh Tăng Tuấn A, anh Tăng Phương N ủy quyền cho anh Tăng Văn V tham gia tố tụng; anh V có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Tăng Văn V:

Anh Trần Văn Đ, sinh ngăm 2000; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Hà Nam; có mặt.

Anh Nguyễn Minh P2, sinh năm 2000; địa chỉ: Xóm F, thôn T, xã L, huyện Q, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Tăng Văn V: Luật sư Lưu Anh C - Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Tầng A, Tòa L, A Khu Ấ, quận T, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương; người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn T2 - Chủ tịch UBND xã;

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Tăng Văn T

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 05 ở thôn Đ, xã G, thành phố H của ông T có nguồn gốc là được cụ Tăng Văn Đ1 và cụ Đồng Thị T3 (là bố mẹ đẻ) tặng cho. Năm 2003, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) với diện tích 595m^2 trong đó có 300m^2 đất ở, 295m^2 đất trồng cây lâu năm.

Năm 1991, ông Tăng Văn T1 mượn đất của ông làm lối đi do không có lối ra đường chính của thôn. Ông T đồng ý cho mượn, vị trí đất mượn giáp với đất của ông Phan Quốc Q. Năm 1995, ông T chuyển nhượng một phần diện tích cho ông T1, vị trí ở giữa đất cho mượn và đất ông đang sử dụng hiện nay. Khi cho mượn đất làm lối đi, hai bên chỉ nói miệng, không có văn bản và không đo vẽ cụ thể diện tích. Trong biên bản hoà giải tại xã, ông T xác định diện tích đất cho mượn là 4m mặt tiền kéo sâu vào hết đất là do khi đó ông chỉ áng chừng, sau về đo thực tế là 7m nên ông xác định lại là cho mượn 7m mặt tiền, diện tích là 170m^2. Còn phần diện tích bán, ông chỉ thoả thuận bán 8m mặt tiền kéo vào hết đất, không rõ diện tích bao nhiêu, với giá 5.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng, hiện trạng lúc đó là đất vùng sâu trũng do đào đất để đóng gạch. Sau này được cấp GCNQSDĐ ông mới biết đất chuyển nhượng là loại đất trồng cây lâu năm. Ông T1 đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T (4.000.000 đồng tiền mặt, 1.000.000 đồng chuyển bằng 02 tạ sắt của ông T1) và ông T1 đã nhận đất sử dụng từ đó do ông bàn giao. Quá trình sử dụng, ông T1 đã san lấp cải tạo đất và xây tường bao giáp với đất ở của ông. Năm 2017, lợi dụng ông không có nhà ông T1 đã làm sân cổng và xây tường bao quây đất giáp với đường thôn.

Ông T xác nhận thửa đất số 62 của ông không giáp ranh với đất của ông Q

mà ở giữa là đường đi có diện tích 71m^2 thuộc UBND xã quản lý để đi vào thửa đất của ông T1; phần diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông T1 là 192,3m^2 có mặt tiền giáp đường thôn là 8m, vị trí giáp với đất ở ông đang sử dụng; phần diện tích còn lại 131,8m^2 vị trí ở giữa đường đi và đất đã chuyển nhượng là đất ông đã cho ông T1 mượn làm lối đi. Ông T khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại diện tích đất cho mượn và tháo dỡ tường bao xây trên đất; không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 305,37m^2 mà chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng với diện tích đất 192,3m^2.

2. Bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và người đại diện trình bày:

Ông T1 có thửa đất số 72 thôn Đ có vị trí gần với thửa đất số 62 của ông T. Trước đây gia đình ông T1 và bà T4 (em gái ông T1) đi nhờ lối đi qua đất của gia đình cháu ruột là anh Tăng Văn H. Năm 1991, khi Nhà nước đo đất để cấp GCN, để có lối đi ra gần đường thôn, vì nhà cạnh nhau và ông T1 là chú họ của ông T nên ông T đồng ý cho ông T1 phần đất mặt đường của thửa đất số 62 giáp với đất của ông Q để làm lối đi. Ông T cho đất đến đâu, ông T1 rào đến đó với khoảng 3m mặt đường, sâu 23m, đã đắp đất, tôn tạo để lối đi cao lên. Đến năm 1995, ông T thoả thuận bán cho ông T1 cái ao với diện tích 305,37m^2, có mặt đường từ phần đất đã cho làm lối đi đến phần đất ông T xây nhà ở dài 12,5m, chiều sâu hết đất, với giá 05 triệu đồng. Hai bên có lập văn bản thoả thuận mua bán đất có xác nhận của UBND xã, sau đó đã giao nhận tiền và bàn giao đất. Ngay sau khi nhận đất chuyển nhượng, cùng năm 1995, để thuận tiện sử dụng lối đi, ông T1 đã san lấp và chuyển lối đi từ tiếp giáp đất ông Q sang lối đi sang phần đất vừa nhận chuyển nhượng có vị trí tiếp giáp với đất ông T đang ở, lối đi giáp với đất ông Q không sử dụng nữa và xây tường bao quanh quây đất. Ông T ở nhà và còn làm giúp ông. Đến năm 2015, ông T1 đã cải tạo đất, nâng cấp lại lối đi này như san lấp, làm cổng, đổ bê tông lối đi, cải tạo lại toàn bộ tường bao quanh đất nhưng xây trên chân móng cũ. Khi nhận chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng là vùng đất sâu trũng, ông T gọi là ao nên trong giấy chuyển nhượng ghi là đất ao, nay mới được biết là đất trồng cây lâu năm.

Ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về đòi lại diện tích đất 131,8m2 và tháo dỡ tường bao xây trên đất. Đồng thời, ông T1 có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 lập năm 1995 với diện tích chuyển nhượng 305,37m^2 có vị trí giáp với đất ông T đang sử dụng. Tại phiên hoà giải ngày 31/7/2024, gia đình ông T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và còn đề nghị xác định diện tích đất còn lại giáp với nhà ông Q mà năm 1991 ông T tặng cho ông T1 làm lối đi là thuộc quyền sử dụng của ông T1. Nếu có căn cứ xác định phần diện tích đất giáp với nhà ông Q là đường đi thuộc UBND xã quản lý thì gia đình ông T1 đồng ý trả lại cho xã quản lý.

3. Ý kiến của UBND xã G: Theo hồ sơ địa chính năm 1991 (là hồ sơ cấp GCNQSD đất) thì trong tổng diện tích đất đang tranh chấp mà gia đình ông Tăng

Văn T1 đang sử dụng có 71m^2 giáp với đất của gia đình ông Phan Quốc Q là đất công làm đường vào thửa đất của ông Tăng Văn T1 và bà Tăng Thị T5. Phần diện tích đường này, quan điểm của UBND xã đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Phần trình bày của người làm chứng:

4.1. Bà Phan Thị X (vợ cũ của ông T1): Diện tích đất ông T1 mua của ông T và nay có tranh chấp bà không có quyền lợi liên quan, là tài sản riêng của ông T1. Năm 2004, bà và ông T1 đã ly hôn.

4.2. Ông Nguyễn Văn N1 - Nguyên Chủ tịch UBND xã G, ông Đinh Văn M- nguyên cán bộ địa chính và ông Tăng Văn T6 - Nguyên Trưởng thôn Đ đều xác nhận chữ ký ở phần xác nhận trong Đơn xin chuyển nhượng đất ở, ao lâu dài giữa ông T và ông T1 đề ngày 03/11/1995 đúng là chữ ký của các ông. Khi các ông ký xác nhận trong đơn đã thấy có chữ ký của Tăng Văn T và Tăng Văn T1. Đến nay, không nhớ ai là người mang Đơn để xin chữ ký các ông. Thực tế diện tích đất chuyển nhượng, thanh toán tiền và giao đất giữa các bên, mọi người không nhớ hoặc không biết. Riêng ông T6 trình bày là ông T1 và ông T cùng cầm Đơn xin chuyển nhượng đất đến nhà ông để trình bày về việc chuyển nhượng đất và xin chữ ký xác nhận của ông.

4.3. Ông Tăng Văn T7, bà Tăng Thị T8, bà Phan Thị T9 và anh Phan Văn L (là con, cháu của cụ Đ1, cụ T3 và là anh chị em, cháu ruột của ông T) xác nhận thửa đất số 62 là của cụ Đ1, cụ T3 tặng cho ông T; không có tiêu chuẩn đất 03 của thành viên trong gia đình bị trừ vào thửa đất số 62. Nay mọi người trong gia đình không tranh chấp và không có quyền lợi trong vụ án. Ông T7, bà T8 xác nhận có biết sự việc ông T cho ông T1 mượn đất làm lối đi giáp với đất ông Q và bán cho T1 08m mặt đường vị trí giáp với nhà ông T hiện nay đang ở.

4.4. Bà Tăng Thị T5 (là chị ruột của ông T1, là giáp ranh với thửa đất của ông T1, ông T) trình bày: Trước đây thửa đất của bà có lối đi qua đất của ông T1 và anh H để ra đường xóm. Sau khi ông T chuyển nhượng đất cho ông T1 thì bà đi nhờ lối đi của ông T1 giáp với đất ông Q để ra đường thôn, còn hiện nay thì đi nhờ lối đi của ông T1 giáp với đất của ông T. Nếu sau này lối đi của ông T1 ở đâu thì bà đi nhờ ở đó. Bà không có quyền lợi gì trong vụ án.

5. Kết quả giám định tài liệu số 118/KL-KTHS ngày 04/7/2024 của V1 thuộc Bộ C1 thể hiện:

- Chữ viết, chữ ký Tăng Văn T trong "Đơn xin bán ao" đề ngày 02/11/1995; tài liệu bắt đầu bằng chữ "cháu bán nhượng lâu rài" không đề ngày tháng năm; xác nhận "ngày 28/7/1997 ông T1 đã chả hết tiền" so với các mẫu so sánh chữ ký của ông Tăng Văn T đúng là do cùng một người ký, viết ra;

- Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Tăng Thuý trong "Được chuyển nhượng ao lâu dài thuộc đất ở" đề ngày 03/11/1995 và giấy đề ngày 25/11/1995 dưới mục "người công nhận và nhất trí thoả thuận" so với các mẫu so sánh chữ ký của ông Tăng Văn T là do cùng một người ký, viết ra;

- Chữ viết, chữ ký Tăng Văn T trong "Đơn xin chuyển nhượng đất ở, ao lâu dài" đề ngày 03/11/1995 có xác nhận của UBND xã G ngày 28/11/1995 so với các mẫu so sánh chữ ký của ông Tăng Văn T không phải do cùng một người ký, viết ra.

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương quyết định:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tăng Văn T về việc đòi diện tích đất 131,8m^2 thuộc một phần của thửa đất số 62, tờ bản đồ số 5, ở thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương được giới hạn bởi các điểm B5, A9, A10, B2, A5, B7, B6, B4, đến B5 và tháo dỡ tường bao trên đất của gia đình ông Tăng Văn T1.

[2]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Tăng Văn T1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Tăng Văn T và bên nhận chuyển nhượng ông Tăng Văn T1 (do người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tăng Văn T1 thực hiện là bà Nguyễn Thị P1, anh Tăng Văn V, anh Tăng Tuấn A và anh Tăng Phương N), diện tích đất chuyển nhượng là 307,8 m^2 thuộc một phần của thửa đất số 62, tờ bản đồ số 5, ở thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, A4, A5, B7, B6, B4, B3, B2, B1, A12 đến A1.

Tạm giao cho người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tăng Văn T1 sử dụng diện tích đất 16,3m^2 trên có tường bao được giới hạn bởi các điểm B1, B2, B3, B4, B5, A9, A0, A11 đến B1 và diện tích 71m^2 đường đi, được giới hạn bởi các điểm A8, B5, B4, B6, B7, A6, A7 đến A8 đến khi Nhà nước có chính sách xử lý đối với phần đất này.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 05/9/2024, nguyên đơn kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 131,8m^2.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung như trình bày tại cấp sơ thẩm.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn trình bày các ý kiến như đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 05, diện tích 595m^2 ở thôn Đ, xã G, thành phố H có nguồn gốc là của cụ Tăng Văn Đ1 và cụ Đồng Thị T3 tặng cho ông T. Ngày 29/9/2003 ông T đã được cấp GCNQSDĐ (theo hồ sơ đo vẽ năm 1991); kết quả xác minh tại địa phương xác định không có tiêu chuẩn đất 03 của các thành viên trong gia đình bị trừ vào diện tích đất trên. Kết quả xem xét hiện trạng thửa đất số 62 của ông T thể hiện có 314,8m^2 ông T đang sử dụng và 395,1m^2 gia đình ông T1 đang sử dụng. Khuôn viên sử dụng của hai gia đình có ranh giới là tường bao, hình thành từ năm 1995. Trên phần đất 395,1m^2 gia đình ông T1 đang sử dụng ông T1 đã xây dựng 02 đoạn tường làm ranh đất gồm: Tường bao xây rào phía trước thửa đất giáp đường dài 12m, cao 2,4m, tường 10; tường bao xây giáp với nhà ở của ông T dài 23,4m, cao 1,6m, tường 10; xây cổng rộng 2,8m gồm 02 trụ cổng kích thước (0,65x0,65x3,0)m trên lợp ngói đỏ; sân bê tông (lối đi) 113m^2 để đi vào thửa đất số 72 của gia đình ông T1; sân và cổng được xây giáp về phía nhà đất của ông T. Trừ phần đất làm sân cổng hiện trạng là vùng đất trũng có diện tích 282m^2. Hiện trạng phía Nam phần đất đang tranh chấp không có ranh đất cụ thể vì gia đình ông T1 sử dụng chung với thửa đất số 72 của ông T1. Các đương sự và bà T5 (hộ giáp ranh) xác định ranh đất của cạnh này là các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 trên sơ đồ và không có tranh chấp nên được chấp nhận.

[2.2] Theo hồ sơ địa chính 299 (năm 1986), thửa đất của ông T giáp ranh với thửa đất của ông Q và không có đường ở giữa. Hồ sơ địa chính năm 1991 thể hiện có đường ở giữa thửa đất tên ông T và đất ông Q để vào thửa đất số 72 của ông T1 và thửa số 71 của bà T5. UBND xã xác định phần đường đi giáp với đất ông Q có diện tích 71m^2 là đất công, không nằm trong diện tích đất 595m^2 mà ông T được cấp GCNQSDĐ. Hiện trạng, gia đình ông T1 đã xây tường bao quây đất, chặn đường đi này và chuyển lối đi sang phần đất giáp nhà ông T. Nguyên đơn cho rằng phần đường này nguyên đơn đã cắt ra làm đường đi, đại diện bị đơn xác định là phần đất mà ông T đã cho ông T1 làm lối đi; các đương sự đều không tranh chấp phần đường này, cấp sơ thẩm xác định trong tổng diện tích đất 395,1m^2 gia đình ông T1 đang sử dụng có 71m^2 vị trí giáp với đất của ông Q là đất giao thông là phù hợp.

[2.3] Sau khi trừ diện tích đất đường đi, phần diện tích còn lại 324,1m^2 mà gia đình bị đơn đang sử dụng là tranh chấp. Theo nguyên đơn cho rằng tổng diện tích 395,1m^2 gia đình bị đơn đang sử dụng gồm S1, S2 và S3 (theo sơ đồ hiện trạng) thì có phần diện tích 192,3m^2 mặt tiền 08m tương ứng với S3 là diện tích

đất chuyển nhượng, phần diện tích còn lại 131,8m^2 tương ứng với S1 và S2 trừ đi 71m^2 đường là phần đất cho mượn nay đòi lại.

Bị đơn cung cấp các bản gốc viết tay chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ hai bên. Nguyên đơn không thừa nhận các chứng cứ này, cho rằng có việc chuyển nhượng nhưng thoả thuận bằng miệng, không lập văn bản. Tại Kết luận giám định tài liệu số 118/KL-KTHS ngày 04/7/2024 của V1 thuộc Bộ C1 kết luận:

Chữ ký trong "Đơn xin bán ao" đề ngày 02/11/1995; tài liệu bắt đầu bằng chữ "cháu bán nhượng lâu rài" không đề ngày tháng năm; tài liệu bắt đầu bằng chữ "Anh Tăng Văn T bán ao lâu dày ông Tăng Văn T1. 28/7/1997 ông T1 đã chả hết tiền" đúng là chữ ký của ông Tăng Văn T. Các giấy tờ này thể hiện là bán một cái ao nhưng không thể hiện diện tích là bao nhiêu.

Đối với các giấy tờ là "Đơn xin chuyển nhượng đất ở, ao lâu dài" đề ngày 03/11/1995 và "Được chuyển nhượng ao lâu dài thuộc đất ở" đề ngày 03/11/1995 có thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 305,37m^2, kích thước cạnh phía Bắc giáp đường thôn 12,50m, cạnh phía Đông giáp nhà ông T và cạnh phía Tây giáp nhà ông Q đều 23,4m, cạnh phía Nam giáp nhà ông T1 và nhà bà T5 13,6m nhưng kết luận giám định chữ ký trong 02 tài liệu này không phải là chữ ký của ông T hoặc không đủ cơ sở kết luận.

Căn cứ vào các giấy tờ chuyển nhượng và kết luận giám định tài liệu có căn cứ xác định giữa ông T1 và ông T có thoả thuận chuyển nhượng đất được lập thành văn bản, diện tích chuyển nhượng là một cái ao không ghi diện tích. Kết quả cung cấp của UBND xã và sự xác nhận của đương sự về vị trí và loại đất chuyển nhượng, có cơ sở xác định loại đất chuyển nhượng là đất vườn (đất trồng cây lâu năm, nhưng do đào đất đóng gạch bị trũng nên tự gọi là ao), có vị trí giáp với nhà đất của ông T đang sử dụng. Thực tế ông T1 đã xây dựng tường bao phân tách diện tích đất ông T1 và ông T từ năm 1995. Khi xây tường bao phân tách trên, ông T không phản đối và hiện nay tường phân ranh giới vẫn còn. Theo đó, từ năm 1995 ông T1 đã quản lý, sử dụng phần diện tích 395,1m^2 (bao gồm cả đường đi 71m^2).

Như vậy, sau khi chuyển nhượng, hai bên đã giao nhận đất. Ông T cho rằng chỉ chuyển nhượng diện tích 192,3m^2 có mặt tiền 08m nhưng không xuất trình được tài liệu chứng minh và cũng không chứng minh được diện tích có vị trí trũng gọi là ao chuyển nhượng có diện tích và số đo tứ cận là bao nhiêu m^2. Bị đơn xuất trình chứng cứ bản gốc viết tay "Đơn xin chuyển nhượng đất ở, ao lâu dài" đề ngày 03/11/1995 có xác nhận của UBND xã và giấy "Được chuyển nhượng ao lâu dài thuộc đất ở" đề ngày 03/11/1995 chứng minh số đo tứ cận và diện tích đất chuyển nhượng 305,37m^2 nhưng các tài liệu này không có căn cứ xác định là chữ ký của ông T. Do vậy, căn cứ thực tế quá trình quản lý sử dụng đất và xây dựng các tài sản của gia đình ông T1 ổn định, liên tục, công khai cho đến nay là gần 30 năm, ông T biết nhưng không có ý kiến, cho đến tháng 12/2021 mới xảy ra tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định hai bên thoả thuận chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất ông T1 đang sử dụng sau khi trừ 71m^2 đường đi (giáp với đất của ông Q)

là phù hợp.

Như trên đã phân tích, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 có lập văn bản, không làm thủ tục đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai nhưng bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất để sử dụng ổn định. Cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là phù hợp điểm b khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Tăng Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

2. Buộc nguyên đơn Tăng Văn T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006143 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THADS thành phố Hải Dương;
- Lưu: HS, THS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Hữu Hiệu