

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 142/2024/DS-PT

Ngày 25-6-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hà Nam

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Biền

Ông Nguyễn Thành Công

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2023/QĐXX-PT ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hoàng Hữu D1, sinh năm 1970;

2. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1978;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H: Ông Hoàng Hữu D1, sinh năm 1970; Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định.

- Bị đơn:

1. Ông Hoàng Mạnh D2, sinh năm 1946;

2. Bà Đặng Thị M, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đặng Tiến Bình - Văn phòng Luật sư Tam Điệp thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Bình.

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

1. NLQ1, sinh năm 1975; địa chỉ: Phố Đ, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

2. NLQ2, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định.

3. NLQ3, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 27, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị M, NLQ3: Ông Hoàng Mạnh D2, sinh năm 1946; địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định.

4. NLQ4.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Thanh Ba - Chủ tịch

- *Người làm chứng:*

1. NLC1, sinh năm 1973.

2. NLC2, sinh năm 1975.

Tại phiên tòa: Vắng mặt bà M, NLQ3; các đương sự khác đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, đơn đề nghị và tại các buổi làm việc với Tòa án, phía Nguyên đơn ông Hoàng Hữu Dục trình bày: Gia đình ông và gia đình ông D2, bà M có mối quan hệ họ hàng. Đầu năm 2011, ông D2 và bà M có nhu cầu bán đất nên hỏi NLC2 (anh trai bà H) có mua đất không, ông D2 muốn bán để cho NLQ1 mua đất bên Ninh Bình. NLC2 không có nhu cầu mua nên nói cho vợ chồng ông biết xem có mua không. Bà H sang hỏi mua thì ông D2, bà M nói nếu gia đình mua thì ông bà sẽ bán 07 mét mặt đường giáp đất Ấu bom với giá 210 triệu đồng. Ông D2, bà M cho Bà H xem Giấy CNQSD đất và cam đoan diện tích đất bán là đất thổ cư nằm trong bìa đỏ mang tên ông D2, cam đoan diện tích đất này là tài sản của ông D2, bà M, không tranh chấp với ai. Vợ chồng ông bàn

bạc nhất trí mua nên ngày 10/01/2011, Bà H cùng 02 anh trai là NLC1 và NLC2 đã giao đủ tiền cho ông D1, bà M 210 triệu đồng tại nhà ông D2, hai bên viết giấy giao nhận với nhau, thỏa thuận bên bán chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, làm sổ đỏ cho bên mua. Sau đó, ông D2 trực tiếp đo đất, cắm cọc bê tông, bàn giao đất cho vợ chồng ông D1 với diện tích đất 7 mét mặt đường 57C x chiều sâu hết đất là 20,5 mét. Vợ chồng ông D1 đã quây rào B40 xung quanh đất, vượt lập 1/3 diện tích để sử dụng cho việc chăn nuôi, trồng hoa màu từ đó đến nay. Trong quá trình ông, bà sử dụng đất, hai bên không xảy ra tranh chấp gì, gia đình ông và các con ông D2 cũng không xảy ra tranh chấp gì. Đến năm 2012, không thấy ông D2 làm thủ tục tách thửa nên vợ chồng ông thúc giục. Ông D2 nói hiện tại bị NLQ2 (con trai ông D2) mang đi cầm cố chưa lấy về được, bảo vợ chồng ông cứ yên tâm, khi nào lấy được bìa đỏ về thì ông bà sẽ tách thửa cho vợ chồng ông. Vì là anh em nên ông bà tin tưởng. Năm 2020, ông bà lại thúc giục ông D2 tách thửa để ông bà làm nhà thì ông D2 lại nói gia đình ông thích làm thì đi mà làm. Ông lên NLQ4 hỏi thủ tục thì xã hướng dẫn phải làm đơn xin tách thửa UB xã mới tách được. Ông lại về bảo ông D2 làm đơn thì ông D2 nói cứ viết đơn đi ông ấy sẽ ký đơn. Ông đã viết đơn xin tách thửa đưa cho ông D2 ký và mang đơn đó lên nộp cho UBND xã. Trên cơ sở đơn đó, NLQ4 mời cơ quan chuyên môn về thực địa đo đạc để tách thửa thì ông D2 đổi ý trở mặt không đồng ý bán đất cho vợ chồng ông nữa. Vì thái độ lật lọng của vợ chồng ông D2 nên vợ chồng ông gửi đơn đến UBND xã yêu cầu giải quyết tranh chấp. Quá trình giải quyết tranh chấp, ông D2 và các thành viên trong gia đình nêu lý do đất cấp cho hộ gia đình, khi ông D2, bà M bán đất cho ông, bà, chưa có chữ ký của các con ông D2 nên ông họ đòi lại đất và xin được trả lại cho gia đình ông 210 triệu đồng thì ông, bà không đồng ý. Nay ông đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D2, bà M và vợ chồng ông là có hiệu lực pháp luật; yêu cầu Tòa án giải quyết để ông, bà được quyền sử dụng diện tích đất mà ông, bà đã mua của ông D2, bà M; yêu cầu ông D2, bà M phải làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất đã bán cho vợ chồng ông. Nếu ông D2, bà M không muốn bán nữa phải có nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông theo giá đất của thị trường tại thời điểm hiện nay.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án phía Bị đơn ông Hoàng Mạnh D2, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị M, NLQ3 trình bày:

Năm 2011, vợ chồng ông chuyển bán cho vợ chồng ông Dục, Bà H một phần đất sau nhà ông ở - thuộc bản đồ số 17 thửa 36. Chiều mặt đường 57C - ngang 7m, dọc 18m, phía Bắc giáp đất tập thể (Ấu bom), phía Nam giáp nhà ông ở, phía Tây giáp sông Sắt với số tiền 210 triệu đồng. Hai bên có viết giấy

chuyển nhượng bằng tay, ông đã nhận đủ số tiền và có trách nhiệm làm đơn tách thửa cho ông Dực, Bà H theo quy định. Ông đã đo đất, xác định vị trí, mô mốc cho vợ chồng ông Dực, Bà H. Khi ông ra NLQ4 làm thủ tục tách thửa thì UBND xã trả lời ông rằng đất của gia đình ông chính thức đưa vào diện đang tranh chấp nên không làm thủ tục tách thửa được. Ông đã gọi Bà H nói sự tình và xin phép trả lại tiền, không đồng ý bán đất nữa nhưng Bà H không ý kiến gì nên sự việc cứ để chìm lắng đến tận năm 2020. Từ năm 2013 đến năm 2020 ông đã 02 lần ra NLQ4 đề nghị giải quyết tranh chấp, giải quyết lý do vì sao NLQ4 lại xác định đất của ông có tranh chấp. Việc ông không thể tách thửa được cho vợ chồng ông Dực, Bà H là khách quan chứ gia đình ông luôn có thiện chí, cố gắng tách thửa đất đã bán. Năm 2020, ông viết đơn xin đo đạc tách thửa đất nhưng vợ chồng ông Dực, Bà H không đồng ý đơn ông viết mà phải theo đơn của vợ chồng ông Dực, Bà H thảo ra. Ông Dực, Bà H thuê người và đưa máy về để đo đất thì ông bị cướp trắng trợn 03 mét ngang, 18 mét dọc, chỉ còn 4 mét ngang, 18 mét dọc mà ông bán cho vợ chồng ông Dực, Bà H. Vợ chồng ông Dực, Bà H không nhận diện tích đất này mà còn tổ chức anh em xuống nhà ông chửi bới thậm tệ. Qua thái độ và hành động hỗn láo của vợ chồng ông Dực, Bà H nên ông và các con ông quyết định không bán đất cho vợ chồng ông Dực, Bà H nữa. Ông đề nghị ông D1, bà H trả lại ông, bà diện tích đất ông, bà đã bán, ông, bà sẽ trả lại số tiền 210 triệu đồng cho ông Dực, Bà H.

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

3.1. NLQ1 và NLQ2 có lời khai thống nhất nội dung cụ thể: Khoảng năm 1985- 1986 gia đình anh, chị ở nhà tập thể của trạm bơm Vĩnh Trị do bố mẹ công tác ở trạm bơm. Vì điều kiện sinh hoạt trật trội nên ông D2, bà M có mua diện tích đất 810m² tại thửa 36, tờ bản đồ số 17 (Bản đồ năm 1992) tại thôn Đồng Cách, xã Yên Khang, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định và xây nhà kiên cố sinh sống tại thửa đất này từ đó đến nay. Năm 1999 thì diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên “Hộ ông Hoàng Mạnh D2” trong đó đất ở 360m², đất vườn 450m² có phía Đông giáp sông Sắt, phía Tây giáp đường 57C, phía Nam giáp đê Đại Hà, phía Bắc giáp Âu bơm của xã. Từ trước đến nay chưa xảy ra tranh chấp gì, với ai. Anh, chị đều biết việc ông D2, bà M bán đất về phía Bắc cho ông Dực, Bà H cụ thể chiều dài mặt đường 57C là 7m, sâu hết đất với giá 210 triệu đồng nhưng không ai phản đối gì vì đó là quyền của ông D2, bà M, anh chị luôn tôn trọng. Do việc tách thửa đối với phần đất đã bán cho ông Dực, Bà H không thực hiện được vì NLQ4 xác định phần đất ông D2, bà M bán thuộc diện đang có tranh chấp nên giữa hai gia đình có nhiều mâu thuẫn. Nay anh, chị không nhất trí việc ông D2, bà M bán đất ông Dực Bà H

nữa. Ông D2 sẽ trả lại cho ông Dục số tiền 210 triệu đồng, yêu cầu ông Dục, Bà H mức hết phần đất đã vượt lập, trả lại mặt bằng đất như ban đầu và trả lại đất cho ông D2, bà M.

3.2. NLQ4 trình bày: NLQ4 không chứng kiến việc ông D2, bà M bán đất cho ông D1, bà H. Năm 2020, ông D1 mới gửi đơn đến NLQ4 đề nghị làm thủ tục tách thửa. Quá trình UBND xã giải quyết thì giữa hai bên phát sinh tranh chấp, ông D2 không nhất trí bán đất cho ông D1 nữa và đề nghị hoàn trả lại số tiền đã nhận của gia đình ông D1 nhưng ông D1 không chấp nhận. UBND xã đã tổ chức hòa giải cho các bên nhưng hòa giải không thành nên các bên tiếp tục kiện đến Tòa án để yêu cầu giải quyết. Hiện nay, NLQ4 đang trực tiếp quản lý diện tích đất Âu bom theo hiện trạng hiện có là 163,8m² và đã cho bà Vũ Thị Miên đấu thầu theo thời vụ. NLQ4 chỉ xác định được phần diện tích đất của Âu bom có phía Đông giáp sông Sắt, phía Tây giáp đường 57C, phía Nam giáp với đất nhà ông D2, phía Bắc giáp đất bà Miên, không xác định được diện tích, ranh giới cụ thể, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ý Yên căn cứ vào kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn, căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết việc tranh chấp giữa ông D1 và ông D2, NLQ4 theo quy định, xác định ranh giới đất của các gia đình cho rõ ràng, đúng pháp luật, tránh tranh chấp về sau.

4. Tại biên bản xem xét tại hồ sơ địa chính xã Yên Khang thể hiện:

Theo bản đồ địa chính xã Yên Khang lập năm 1986 diện tích đất đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất 1.425m² thuộc thửa 95 tờ bản đồ số 12B thể hiện ký hiệu “ĐM” là loại đất trồng cây hàng năm, đất chuyên trồng cây có thời hạn sinh trưởng từ khi gieo trồng đến khi thu hoạch có thời gian không quá 01 năm. Trên bản đồ địa chính không thể hiện tên ai là chủ sử dụng. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp sông sắt dài 93m, phía Tây giáp đường 57C dài 70m, phía Nam giáp đường đê dài 29,5m, phía Bắc (tính từ Tây sang Đông) giáp đất ông Quang 6,5m + 18m, giáp đất ông Thi 25m. Diện tích đất này do nhà nước quản lý.

Theo bản đồ địa chính xã lập năm 1991 thể hiện, diện tích đất này đã được cấp cho 02 chủ sử dụng là ông Hoàng Mạnh D2 và ông Đặng Văn Khiêm. Hiện nay NLQ4 không còn lưu giữ tài liệu nào liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho 02 hộ này, chỉ còn lưu giữ sổ cạnh, sổ mục kê và bản đồ địa chính các thời kỳ.

Theo diện tích thể hiện trên bản đồ địa chính xã Yên Khang lập năm 1991 thì ông D2 được cấp 810m² trong đó đất ở 360m², đất vườn 450m² có tứ cận dịch trên bản đồ có phía Đông giáp sông Sắt (tính từ Bắc sang Nam) dài 42m +5,5m (vát góc Đông Nam); phía Tây giáp đường 57C (tính từ Bắc sang Nam)

dài 38,5m + 6,0m (vát góc Tây Nam); phía Nam giáp đê dài 16,5m; phía Bắc giáp Âu bơm dài 20,5m.

Ông Đặng Văn Khiêm được cấp 950m² trong đó đất ở 360m², đất vườn 280m², đất ao 310m² có tứ cận cụ thể: Phía Đông giáp sông Sắt dài 40m, phía Tây giáp đường 57C dài 28,5m, phía Nam giáp Âu bơm dài 22m, phía Bắc (tính từ Tây sang Đông) giáp đất ông Quang 7,5m + 6,5m, giáp đất ông Thi 20,5m.

Như vậy tổng diện tích đất ông D2 và ông Khiêm là 1.760m².

Bản đồ năm 1991 cũng thể hiện nằm giữa phần đất của ông D2 và ông Khiêm là phần đất của Âu bơm do UBND xã quản lý, có tứ cận: phía Đông giáp sông Sắt dài 12m; phía Tây giáp đường 57C dài 11,8m; phía Nam đất ông D2 dài 20,5m; phía Bắc giáp đất ông Khiêm dài 22m. Diện tích Âu bơm có tổng thể là 10.700m² thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 17, mở rộng ra phía sông Sắt. Sở dĩ diện tích tổng gồm diện tích đất nhà ông D2, diện tích đất ông Khiêm và diện tích đất Âu bơm có biến động so với bản đồ năm 1986 và sở cạnh là vì các thửa đất đều giáp sông Sắt, quá trình sử dụng có sự sạt lở, lai cập thêm. Ngoài ra, do việc đo đạc trước đây là đo thủ công bằng thước phim, khi áp số đo cạnh lên bản đồ số học thì các cạnh trên bản đồ bị biến động nhưng diện tích ghi trên bản đồ vẫn giữ nguyên.

Bản đồ hiện trạng năm 2010 thể hiện, đất nhà ông D2 tăng lên 1.569,3m² trong đó đất ở 409,2m², đất vườn 822,5m² thuộc thửa 215 tờ bản đồ số 25. Đất có tứ cận: Phía Đông (tính từ Bắc sang Nam) giáp sông Sắt dài 11,32m + 23,50m + 17,79m; phía Tây (tính từ Nam sang Bắc) giáp đường 57C dài 4,97m + 7,49m + 41,14m; phía Nam giáp đê dài 4,7m + 23,64m; phía Bắc giáp Âu bơm dài 11,79m + giáp đất lưu không của âu bơm 11, 82m.

Diện tích đất nhà ông Khiêm tăng lên là 1.188,8m² trong đó đất ở 728,3m², đất vườn 327,4m², đất ao 133,1m². Đất có tứ cận: phía Đông giáp sông Sắt 31,59m + 10,84m; phía Tây giáp đường 57C dài 3,64m + 33,63m; phía Nam giáp Âu bơm (tính từ Đông sang Tây) dài 5m + 5,59m + giáp đất lưu không của âu bơm 13,14m; phía Bắc (tính từ Đông sang Tây) giáp nhà ông Mạnh (trước đây là ông Quang) dài 1,11m + 1,45m + 9,33m + 6,51m, giáp nhà ông Dũng (trước đây là ông Thi) dài 25,97m.

Đối với diện tích Âu bơm phần nằm giữa đất ông Khiêm và ông D2 có diện tích 67,9m² cụ thể: Phía Đông sông Sắt 6,5m, phía Tây giáp đường 57C dài 5,7m, phía Nam giáp ông D2 dài 11,79m, phía Bắc giáp ông Khiêm 10,6m.

Đất của Âu bom, ông Khiêm và ông D2 đều có sự biến động, cụ thể diện tích gia đình ông D2, ông Khiêm tăng so với diện tích tại bản đồ năm 1991, diện tích Âu bom giảm đi là do việc lập bản đồ hiện trạng năm 2010, các gia đình, người sử dụng đất tự xác định mô mốc cho cán bộ đo khảo sát.

Giữa gia đình ông Quang, ông Thi, Dong, ông Khiêm, NLQ4 chưa từng xảy ra tranh chấp đất đai, mô mốc.

Số liệu trên sổ cạnh thể hiện đất nhà ông D2 có diện tích 810m², số đo các cạnh thể hiện: Phía Đông giáp sông Sắt dài 41,8m, phía Tây giáp đường 57C dài 42,1m, phía Nam giáp đê dài 19,5m, phía Bắc giáp Âu bom dài 20,5m. Trên sổ cạnh cho thấy diện tích đất là hình tứ giác, không có góc vát, không có cạnh gấp khúc. Sổ cạnh này được lập khi nhà nước giao đất cho ông Hoàng Mạnh D2 và trước thời điểm năm 1991. Trong quá trình sử dụng từ khi được cấp đất đến khi nhà nước lập bản đồ năm 1991, diện tích đất nhà ông D2 có sự biến động về số đo các cạnh, góc phía Tây Nam bị vát góc nhưng diện tích trên bản đồ và diện tích khi cấp giấy CNQSD cho ông D2, bà M vẫn là 810m² - không thay đổi.

Trong quá trình sử dụng, ông Khiêm đã bán cho bà Miền 342m² đất giáp với đất Âu bom, có cạnh phía Đông giáp sông Sắt dài 14,6m; cạnh phía Tây giáp đường 57C dài 14,6m; cạnh phía Nam giáp đất Âu bom dài 22,7m; cạnh phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Khiêm dài 24,7m. Diện tích đất nhà ông Khiêm còn lại là 608m². Hiện tại, NLQ4 không xác định được diện tích đất mà hai hộ liền kề lần chiếm diện tích đất Âu bom là bao nhiêu mét vuông, đề nghị Tòa án giải quyết xác định ranh giới, mô mốc cho ông D1, ông D2 theo quy định của pháp luật. Diện tích đất Âu bom còn lại theo hiện trạng là 163,8m² hiện nay đang cho bà Miền đấu thầu có cạnh phía Đông dài 6,3m; cạnh phía Tây dài 6,3m; cạnh phía Nam dài 25,5m; cạnh phía Bắc dài 26,5m có Trích lục kèm theo hợp đồng giao thầu.

5. Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023 xác định: Diện tích đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 36, tờ bản đồ 17 nhà ông D2 có tổng diện tích hiện trạng là 1.317,2m² tăng 507,2m² so với diện tích đã được cấp Giấy CNQSD đất, có phía Đông giáp sông Sắt dài 11,3m + 42,6m; phía Tây giáp đường 57C dài 7,0m + 25,8m + 6,5m + 3,9m + 3,0m + 4,7m; Phía Nam giáp đê dài 4,9m + 13,0m; phía Bắc giáp Âu bom dài 27,7m.

Ông D2 bán cho ông D1 diện tích đất đối chiếu với hiện trạng theo cọc bê tông mà các bên đã xác định thì diện tích đã bán cách tường nhà ông D2 40cm. Phần đất nhà ông D2 lần chiếm của Âu bom là 40m², cụ thể phía Tây giáp đường 57C 1,6m; phía Đông giáp sông Sắt 2,3m; phía Nam giáp đất nhà ông D2

20,5m; phía Bắc giáp đất Âu bom 20,5m. Nếu xác định theo giấy viết tay thì phần đất ông D2, bà M bán cho ông D1, bà H là $7 \times 20 = 140\text{m}^2$ trong đó có 127m^2 là đất thuộc quyền sử dụng của ông D2, bà M, 13m^2 thuộc đất của Âu bom. Ông D1, bà H đã vượt lập một phần về phía Tây để sử dụng.

6. Biên bản định giá tài sản ngày 02/8/2023, Hội đồng định giá xác định giá đất đang tranh chấp tại thời điểm định giá có giá 10.000.000 đồng/ m^2 đối với đất ở, có giá 5.000.000 đồng/ m^2 đối với đất vườn, công vượt lập có giá 11.900.000 đồng.

7. Tại Đơn trình bày, người làm chứng NLC1 cho biết: Ông là người viết “giấy chuyển nhượng đất” ngày 10/01/2011 giữa vợ chồng ông D2 và Bà H. Số tiền mua bán đất là 210 triệu đồng Bà H đã trả đủ, sau khi mua bán xong ông D2 hứa 01- 02 tháng sau sẽ làm sổ đỏ cho phía ông Dực. Một ngày sau ông Dực về chính tay ông D2 là người đo đất và chôn bốn cọc bê tông vào bốn góc đánh dấu để bàn giao đất cho vợ chồng ông Dực có sự chứng kiến của ông, ông Sự và các con ông D2. Từ khi bán đất đến năm 2022, các bên không xảy ra tranh chấp. Nhiều lần ông Dực bảo ông D2 tách thửa thì ông D2 nói “anh em trong gia đình với nhau tao bằng tuổi này tuổi đầu chẳng lẽ đi lừa chúng mày à, chúng mày cứ yên tâm, chẳng qua là do thằng Minh (con trai ông D2) nó mang bì đỏ đi cầm cố chưa lấy về nên tao chưa tách thửa được”. Ông không biết ông D2 và ông Dực có mâu thuẫn gì với nhau không, chỉ biết do việc tách thửa đất không được thực hiện, từ đó hai bên xảy ra tranh chấp, ông D2 lật lọng không đồng ý bán đất cho ông Dực nữa trong khi vợ chồng ông Dực đã giao đủ tiền, vượt lập, quây rào bao quanh và sử dụng ổn định từ năm 2011 cho đến nay.

8. Tại đơn trình bày, người làm chứng NLC2 cho biết: Năm 2011 ông D2 lên nhà hỏi ông có mua đất không thì ông bán để anh em ở gần nhau cho tình cảm. Sau đó ông có nói với Bà H thì Bà H nói để Bà H mua vì nhà có 03 con trai. Sau đó ông, Bà H và NLC1 xuống nhà ông D2, ông D2 có mang sổ đỏ để mọi người xem và thống nhất bán cho Bà H 7m chiều ngang theo mặt đường 57C, chiều sâu giáp sông. Khi thống nhất xong, mọi người viết giấy mua bán. NLC1 là người viết giấy theo nội dung ông D2 đọc và Bà H đã giao đủ số tiền 210 triệu đồng cho ông D2, sau đó ông D2 và bà M đã ký vào giấy mua bán đất trước sự chứng kiến của ông, NLC1 và Bà H. Sau đó ông D2 và bà M dẫn ra đo đất thực tế và hẹn sau 1-2 tháng sẽ đưa sổ cho Bà H. Một ngày sau ông Dực về, ông Dực có sang nhà ông D2 để đo lại đất thì chính tay ông D2 đo lại và đóng 04 cọc bê tông vào 04 góc mô mốc để bàn giao đất cho ông Dực. Sau đó ông Dực quây lưới B40 xung quanh, vượt lập thêm và sử dụng trồng cây. Một năm

gần đây không trồng cây nữa mà chuyển sang chăn nuôi chó mèo. Ông không biết tại sao đến nay ông D2 vẫn chưa tách thửa cho ông Dục, chỉ biết trước đây ông D2 nói sở đồ NLQ2 đi cầm cố, không biết chỗ nào, khi nào lấy được ông sẽ tách thửa cho ông D1. Đến nay ông D2 tuyên bố không bán đất cho ông Dục nữa thì hai gia đình mới xảy ra cãi nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 116, 117, 129, 130, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 3, 4, 5, 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm b3, tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/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, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Hữu Dục, bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu công nhận “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 10/01/2011 giữa ông Hoàng Mạnh D2, bà Đặng Thị Mùi và bà Hoàng Thị H đối với diện tích 129m² đất trồng cây lâu năm (hình ABCD) có phía Đông giáp sông Sắt dài 7m; phía Tây giáp đường 57C dài 5,7m; phía Nam giáp đất ông D2 dài 20,5m; phía Bắc giáp đất Âu bom dài 20,5m.

2. Ông Hoàng Hữu Dục, bà Hoàng Thị H được quyền sử dụng diện tích 129m² đất trồng cây lâu năm tại thửa 36 tờ bản đồ 17 (bản đồ địa chính xã Yên Khang lập năm 1991) ở Thôn Đ, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định có Giấy CNQSD đất mang tên hộ ông Hoàng Mạnh D2 (hình ABCD) có phía Đông giáp sông Sắt dài 7m; phía Tây giáp đường 57C dài 5,7m; phía Nam giáp đất ông D2 dài 20,5m; phía Bắc giáp đất Âu bom dài 20,5m trị giá 645.000.000 đồng (sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

3. Ông D2, bà M phải trả lại cho NLQ4 40m² là diện tích hình AA'B'B đất đã lần chiếm của Âu bom có phía Đông giáp sông Sắt dài 2,3m; phía Tây giáp đường 57C dài 1,6m; phía Nam giáp đất ông D1, bà H dài 20,5m; phía Bắc giáp đất Âu bom dài 20,5m.

4. Diện tích đất còn lại của ông D2, bà M là 681m² trong đó 360m² đất ở, 321m² đất trồng cây lâu năm (diện tích hình CDEF) có phía Đông giáp sông Sắt dài 34,8m; phía Tây giáp đường 57C dài 36,4m; phía Nam giáp đê dài 19,5m; phía Bắc giáp đất ông D1, bà H dài 20,5m.

5. Ranh giới đất giữa ông D1, bà H và ông D2, bà M là một đường thẳng kéo dài từ Tây sang Đông có chiều dài 20,5m, cách bức tường nhà ông D2 0,40m.

6. Ranh giới đất giữa ông D1, bà H và đất Âu bom do NLQ4 quản lý là một đường thẳng kéo dài từ Tây sang Đông có chiều dài 20,5m, cách bức tường bà Miền xây mốc Tây Bắc 1,6m; mốc Đông Bắc 2,3m.

7. Buộc ông D2 và bà M phải hoàn trả cho ông D1, bà H số tiền 21.213.500 đồng giá trị đối với diện tích đất 14,5m² của Âu bom theo “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 10/01/2011 bị vô hiệu.

8. Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với phần đất mà mình được quyền sử dụng. Đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ý Yên chỉnh lý diện tích cho theo nội dung Bản án.

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

Ngày 09 tháng 10 năm 2023 ông Hoàng Mạnh D2 làm đơn kháng cáo, với nội dung, không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/11/2011 giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Mạnh D2, bà Đặng Thị Mùi; bởi vì nó sai cả về hình thức và nội dung, không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Hoàng Mạnh D2 vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Luật sư Đặng Tiến Bình đã phát biểu quan điểm bảo vệ quyền lợi cho ông Hoàng Mạnh D2: Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa vợ chồng ông D2 với bà Hoàng Thị H xác lập ngày 10/01/2011 bị vô hiệu toàn bộ, buộc các bên đương sự trao trả cho nhau các tài sản đã nhận.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu thu thập được lưu trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa; đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự : Bác đơn kháng cáo của ông Hoàng Mạnh D2 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Mạnh D2 được làm trong thời hạn luật định, do vậy được Hội đồng xét xử (Viết tắt là HĐXX) giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Hoàng Mạnh D2 với nội dung không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Mạnh D2, bà Đặng Thị Mùi; bởi vì nó sai cả về hình thức và nội dung, không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Mạnh D2, bà Đặng Thị Mùi, HĐXX xét thấy:

- Về hình thức: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Mạnh D2, bà Đặng Thị Mùi cho bà Hoàng Thị H được lập thành văn bản, có tiêu đề là “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 10 tháng 01 năm 2011, có chữ ký của hai bên; tuy nhiên Giấy chuyển nhượng đất nêu trên không được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, xét về mặt hình

thức thì Giấy chuyển nhượng đất này có vi phạm về mặt hình thức vì không tuân thủ theo quy định tại Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 121, 124, 134, Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Về nội dung: Bản chất của “Giấy chuyển nhượng đất” giữa vợ chồng ông Hoàng Mạnh D2, bà Đặng Thị Mùi cho bà Hoàng Thị H lập ngày 10 tháng 01 năm 2011 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, bởi vì nó chứa đựng các nội dung thỏa thuận giữa bà H là bên nhận chuyển nhượng (Bên mua đất) với vợ chồng ông D2 là bên chuyển nhượng (Bên bán đất), theo đó ông D2 có thửa đất chiều rộng 7m, phía Bắc giáp trạm bơm Đồng Cách, phía Nam giáp nhà ông D2 chiều dài 20m, phía Tây giáp đường 57B, phía Đông giáp sông cống Mỹ Tho (sông Sắt). Ông D2 chuyển nhượng cho Bà H 07m chiều rộng mặt đường, dài 20m với giá 210 triệu đồng. Ông D2 có trách nhiệm lo thủ tục sang tên đổi chủ cho Bà H. Bà H đã giao đủ số tiền 210 triệu đồng cho vợ chồng ông D2. Xét việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội; vợ chồng ông D2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Ý Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên từ năm 1999. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D2 trực tiếp đo đất bàn giao cho vợ chồng ông Dực với diện tích đất như trong hợp đồng chuyển nhượng đã ghi; sau khi nhận bàn giao đất vợ chồng ông D1 đã quây rào B40 xung quanh đất, vượt lập 1/3 diện tích để sử dụng cho việc chăn nuôi, trồng hoa màu từ năm 2011 cho đến nay. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và tiến hành đo đạc, do cấp sơ thẩm tiến hành cho thấy, trong tổng số 143,5m² đất mà vợ chồng ông D2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông D1 có 14,5m² đất vợ chồng ông D2 lấn chiếm sang phần đất của Âu bơm do Ủy ban nhân dân xã Yên Khang quản lý, do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Mạnh D2, bà Đặng Thị Mùi bị vô hiệu một phần tương ứng với diện tích 14,5m² đất. Vì thế, cấp sơ thẩm căn cứ điểm b3, tiểu mục 2.3 mục II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; căn cứ Điều 129, 130 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa vợ chồng ông D2 với Bà H có diện tích là 129m² (hình ABCD) có phía Đông giáp sông Sắt dài 7m; phía Tây

giáp đường 57C dài 5,7m; phía Nam giáp đất ông D2 dài 20,5m; phía Bắc giáp đất Âu bom dài 20,5m là có căn cứ.

[3] Từ nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Mạnh D2 cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định.

[4] Về án phí: Ông Hoàng Mạnh D2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Do vậy miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho Ông Hoàng Mạnh D2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Giữ nguyên bản án sơ thẩm

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Mạnh D2 và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hoàng Mạnh D2.

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

Nơi nhận:

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

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

Vũ Hà Nam