

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 10/2022/DS-PT

Ngày 26 - 01 - 2022

V/v tranh chấp giao dịch chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:

Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 38/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 168/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Viết M; sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông Mai Viết M:* Luật sư Nguyễn Minh P, Văn phòng luật sư Văn và Minh thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:* Bà Lương Thị H; sinh năm 1948; địa chỉ: Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định;

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị H:* Anh Mai Viết T; sinh năm 1981; địa chỉ: Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định. Theo văn bản ủy quyền ngày 28-10-2020.

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

1. Bà Trịnh Thị H; sinh năm 1966; địa chỉ: Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh

Nam Định;

2. Anh Mai Viết T; sinh năm 1981; địa chỉ: Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định;

3. Chị Mai Thị Y; sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm 7b, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định;

4. Chị Mai Thị Th; sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm 4a, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định.

5. Chị Mai Thị N; sinh năm 1978; địa chỉ: Xóm 5b, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định.

- Người làm chứng:

1. Ông Ngô Đức C; sinh năm 1940; địa chỉ: Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định;

2. Ông Đinh Quang T (Đinh Văn T); sinh năm 1963; địa chỉ: Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định;

3. Ông Mai Văn D; sinh năm 1963; địa chỉ: Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định;

4. Ông Mai Văn N; sinh năm 1958; địa chỉ: Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định;

5. Ông Mai Văn T; sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định;

- Người kháng cáo:

1. Bị đơn: Bà Lương Thị H.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Chị Mai Thị Y, chị Mai Thị N, chị Mai Thị Th, anh Mai Viết T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông M, bà Trịnh Thị H, luật sư P, ông C, ông T, ông D, ông N, ông T có mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08-10-2020 quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Mai Viết M trình bày:

Năm 2001, vợ chồng ông mua của vợ chồng ông Mai Huy C và bà Lương Thị H diện tích đất 144m² (6m x 24m) nằm trong thửa đất số 357, tờ bản đồ số 4 tại xóm 3, xã X1, huyện X với giá 14.400.000 đồng. Ông đã giao đủ số tiền này. Khi ông giao tiền tại nhà ông C, bà Lương Thị H (vợ ông C) có biết nhưng không nói

gì. Vì là chú cháu ruột nên không làm hợp đồng chuyển nhượng đất mà chỉ có giấy viết tay do ông C viết vào ngày 28-3-2001, thể hiện nội dung bán cho ông diện tích đất trên và đã nhận đủ số tiền 14.400.000 đồng làm 2 lần. Năm 2003, ông C đã cắm mốc giới giữa đất bán cho ông với đất ông C đang sử dụng.

Năm 2004, vợ chồng ông đã xây chuồng trại chăn nuôi lợn và sử dụng từ đó đến nay. Năm 2012 ông C chết, chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông. Năm 2016, con trai ông C là Mai Viết T làm nhà và xây tường bao liền kề đất ông đã mua của ông C có nói ông ra chỉ mốc giới, hai bên không xảy ra va chạm hay tranh chấp gì. Năm 2019, ông có nhu cầu muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đã yêu cầu bà Lương Thị H, các con của bà Lương Thị H và ông C ký thủ tục thì những người này không ký.

Nay ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và ông C; yêu cầu bà Lương Thị H, anh T, chị Th, chị Y, chị N phải ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 136m² đất nằm trong thửa đất số 357, tờ bản đồ số 4 tại Xóm 3, xã X1, huyện X, để ông được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này (lý do ông không yêu cầu đủ 144m² vì qua thực tế đo đạc hiện trạng chỉ có 136m²).

Tại lời khai trong văn bản trả lời ngày 22-10-2020 và biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 10 năm 2020, bị đơn bà Lương Thị H trình bày:

Bà và các con không biết việc ông C bán đất cho ông M, cũng không biết việc giao nhận tiền mua bán đất giữa ông C và ông M, không biết giấy viết tay đề ngày 28-3-2001 có chữ ký C. Ông M sử dụng một phần đất của vợ chồng bà từ khoảng năm 2003 để xây hồ bioga và làm chuồng trại chăn nuôi lợn. Bà có hỏi ông C lý do ông M sử dụng đất của vợ chồng bà, thì ông C nói hai bên sử dụng chung, không nói bán cho ông M. Từ năm 2003 đến nay ông M vẫn sử dụng phần đất này.

Trước đây, ông M làm cọc bê tông chằng lưới B40 nhưng đến khoảng năm 2014 anh T làm nhà xây tường bao loan, bỏ cọc bê tông, nên ranh giới giữa hai phần đất hiện nay là tường bao loan. Sau khi ông C chết thì ông M mới nói bà đưa sổ hộ khẩu của gia đình và chứng minh nhân dân của mẹ con bà, để ông M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mẹ con bà không nhất trí. Nay bà không nhất trí với yêu cầu của ông M vì bà không biết việc mua bán đất giữa ông C với ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Tại các lời khai tại Tòa án án trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mai Viết T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, anh T trình bày:

Ông M sử dụng một phần diện tích đất của gia đình anh, từ khoảng năm 2001 đến nay, đã xây hồ bioga chăn nuôi lợn. Gia đình anh có sử dụng khí đun từ hồ bioga ông M làm khoảng 01 năm, thì không sử dụng nữa. Anh không biết vì sao ông M sử dụng đất này. Sau khi bố anh chết, ông M muốn làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên nói gia đình anh đưa sổ hộ khẩu, chứng minh thư của cả 5 mẹ con và anh đã đưa ông M bản photo sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân của 4 mẹ con, thiếu chứng minh thư của chị Nvì đi làm ăn xa không ở nhà. Năm 2016, anh làm nhà trên đất của bố mẹ, nên có xây tường bao loan ngăn cách giữa đất gia đình anh đang sử dụng với đất ông M đang sử dụng, anh có gọi ông M đến xác định mốc giới nhưng ông M không đến, khi anh xây được một nửa thì ông Mai Văn D là em trai ông M đến nhưng không có ý kiến gì.

Anh không biết giấy viết tay đề ngày 28-3-2001 có chữ ký C. Hiện phần đất ông M đang sử dụng là của bố mẹ anh nằm trong thửa đất số 357, tờ bản đồ số 4 của gia đình anh, đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 19-02-1998 đứng tên hộ ông Mai Huy C diện tích là 455m². Nay anh không nhất trí việc ông M đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bố mẹ anh vì hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu.

2. Tại các văn bản ghi ý kiến gửi đến Tòa án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Mai Thị Y, Mai Thị Th và Mai Thị N đều trình bày:

Các chị không biết việc mua bán đất giữa ông C với ông M và cũng chưa bao giờ nghe việc mua bán đất này. Nay các chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông M, không nhất trí việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông M vì hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Người làm chứng:

1. Tại biên bản lấy lời khai ông Mai Văn D trình bày:

Ông C là chú ruột của ông, ông M là anh trai ông. Khoảng năm 2001 nhiều người muốn mua đất ông C nhưng ông C không bán cho người ngoài, nên đã bán cho ông M diện tích đất 144m² giá là 14.400.000 đồng. Ông M đến nhà ông C trả tiền mua đất có ông đi cùng, trả 02 lần: một lần 9.000.000 đồng và một lần 5.400.000 đồng. Ông C có viết giấy nhận tiền và diện tích đất bán cho ông M. Khi hai bên giao nhận tiền, bà Hoa vợ ông C có biết, có chứng kiến và không nói gì. Khoảng 2016, anh T (con trai ông C) xây tường bao loan giữa đất ông C và đất đã bán cho ông M, có hỏi ông về đất này, ông đã trả lời anh T là chiều ngang 06m. Sau đó anh T đã xây tường bao loan theo đúng mốc giới giữa đất ông C và đất ông M mua, hai bên không xảy ra tranh chấp gì. Nay ông khẳng định việc ông C đã bán 144m² đất cho ông M là đúng.

2. Tại biên bản lấy lời khai ông Mai Văn N trình bày:

Ông là em trai ông C và là chú ruột của ông M. Ông khẳng định việc ông C đã bán 144m² đất cho ông M là đúng, vì năm 2001 ông hỏi mua đất ông C, nhưng ông C không bán cho ông, mà bán cho ông M, ông C chỉ bán cho ông phần đất liền kề đất nhà ông và là phần đuôi đất bán cho ông M, diện tích khoảng 15m² với giá 1,1 triệu đồng.

Diện tích đất ông C bán cho ông M bao nhiêu ông không nhớ chỉ biết là giá hơn 14.000.000 đồng. Ông M đã trả hết tiền ông C. Ông C bán đất cho ông và ông M cùng thời điểm. Khi ông C còn sống, ông M có nói ông C làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông C nói là cứ để rồi ông sẽ làm. Ông C chết mà chưa làm thủ tục tách sổ cho ông M.

3. Tại biên bản lấy lời khai là ông Mai Văn T trình bày:

Ông là em trai ông C và là chú ruột của ông M. Việc ông C đã bán 144m² đất cho ông M là đúng vì ông C có nói với các anh em trong gia đình là bán đất phía tây thổ cho ông M với giá 14.400.000 đồng. Khi ông M làm cột bê tông quây lưới B40 xung quanh đất mua của ông C, thì ông C và ông M có nhờ ông ra chứng kiến việc xác định mốc giới với thửa liền kề phía tây.

4. Tại các biên bản lấy lời khai ông Ngô Đức C và ông Đinh Quang T đều trình bày:

Các ông là hàng xóm của ông M và bà Hoa, và đều tham gia công tác ở cơ sở xóm cùng ông C, nên biết việc ông C bán đất cho ông M vào năm 2001, vì ông C nói và thực tế gia đình ông M sử dụng đất mua của ông C từ khi mua đến nay. Năm 2016, anh T con ông C đã xây tường bao loan giữa đất ông C và đất bán cho ông M là đúng, khi đó hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

- Thửa đất số 357, tờ bản đồ số 4 tại xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định có tổng diện tích đo đạc thực tế là 455m², trong đó: phần đất hộ bà Lương Thị H đang sử dụng là 319m², phần đất hộ ông M đang sử dụng là 136m². Giá đất: 14.500.000 đồng/m².

- Tài sản trên đất đang tranh chấp có: 01 chuồng lợn xây bằng gạch bi mái lợp proximang (4,4 x 5,0)m; 01 chuồng lợn xây bằng gạch bi, mái lợp tôn (3,6 x 3,5)m; 01 nhà tạm xây bằng gạch bi, mái lợp tôn (4,1 x 3,5)m; 01 mái tôn giáp nhà tạm với tường bao loan của gia đình bà Lương Thị H (1,8 x 8,0)m; 03 trụ tường (1,5 x 1,5 x 2,0)m và lưới mắt cáo B40 (dài 3,7m x cao 1,5m); 01 cánh cổng sắt (1,8 x 1,6)m; ngõ đổ bê tông (1,2 x 9,5)m. Các công trình xây dựng đã hết khấu hao, giá trị còn lại: 0 đồng; giá trị tôn sắt còn lại 2.000.000 đồng.

Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã X1 như sau:

- Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:

+ Bản đồ địa chính lập năm 1976 của xã X1 là thửa đất số 366, mảnh 2, diện tích là 392m², sân kho.

+ Bản đồ địa chính lập năm 1997 của xã X1 tại tờ bản đồ số 4, thửa đất số 357, diện tích là 535m², trong đó 455m² đứng tên C, đất ao: 80m² đứng tên UB.

+ Sổ mục kê, thống kê đất đai UBND xã X1 lập năm 1990, là thửa số 357, tờ bản đồ số 4 diện tích là 535m², trong đó: đất ao: 80m² UB; đất ở: 455m² đứng tên Mai Huy C.

+ Sổ mục kê đất đai UBND xã X1 lập năm 1998, là thửa số 357, tờ bản đồ số 4 diện tích là 535m², trong đó: đất ao: 80m²; đất ở: 455m², đứng tên Mai Huy C455m²; UB: 80m².

+ Ngày 19-02-1998, thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Mai Huy C là thửa số 357, tờ bản đồ số 4 diện tích là 455m² đất ở.

- Quá trình sử dụng đất: Thực tế ông M sử dụng một phần thửa đất của hộ ông C liên tục từ rất lâu (khi đó ông C còn sống và tham gia công tác của xóm), ông M đã xây chuồng trại chăn nuôi lợn và sử dụng từ đó đến nay và gia đình ông C không có ý kiến gì. Năm 2016 anh T (con trai ông C) làm nhà và xây tường bao giữa phần đất ông C với phần đất ông M sử dụng, hai bên không có xảy ra tranh chấp gì.

Kết quả trưng cầu giám định bản giấy viết tay đề ngày 28-3-2001 có chữ ký C của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Nam Định kết luận: Chữ ký, chữ viết trong tài liệu giám định so với chữ ký, chữ viết đứng tên Mai Huy C trong các tài liệu mẫu là do một người viết ra.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Nam Định đã quyết định.

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Các Điều 131, 133, 690, 705, 707 và 711 của Bộ luật Dân sự 1995; Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Án lệ số 04/2016/AL, ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Viết M đối với bà Lương Thị H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Viết M và ông Mai Huy C do ông Mai Huy C lập ngày 28-3-2001 đối với 144m² đất nằm trong thửa số 357, tờ bản đồ số 4 tại xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định

được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M380191 ngày 19-02-1998 đứng tên hộ ông Mai Huy C

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Viết M chỉ yêu cầu sử dụng 136m² đất (đo đạc thực tế) mà không yêu cầu đủ 144m² đất như trong hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Mai Huy Clập ngày 28-3-2001.

Xác định ông Mai Viết M, bà Trịnh Thị H được quyền sử dụng 136m² đất nằm trong thửa số 357, tờ bản đồ số 4 tại xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định. Có sơ đồ kèm theo.

Ông Mai Viết M, bà Trịnh Thị H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên 136m² đã nhận chuyển nhượng từ ông C.

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

Ngày 26-4-2021 bà Lương Thị H, chị Mai Thị Y, chị Mai Thị N, chị Mai Thị Th và anh Mai Viết T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, ông M trình bày năm 2001 vợ chồng ông có mua 144 m² đất của vợ chồng ông C, bà Hoa đã giao tiền cho ông C, bà Hoa tổng số 14.400.000đ làm hai lần; lần thứ nhất giao 9.000.000đồng, lần thứ hai giao 5.400.000đồng; vợ chồng ông đã nhận đất từ năm 2001; đến năm 2004 vợ chồng ông xây hồ bioga, xây chuồng lợn, chuồng gà, nhà bếp để chăn nuôi lợn. Năm 2016 anh T con trai ông C, bà Hoa xây tường bao loan thổ đất ngăn cách giữa đất ông mua của ông C với đất gia đình bà Hoa vợ ông C đang sử dụng thì ông và ông Mai Văn D là em trai ông đã ra chỉ mốc giới cho anh T xây tường bao, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị H, kháng cáo của anh T, kháng cáo của chị Y, kháng cáo của chị N và kháng cáo của chị Th.

Bà Trịnh Thị H là vợ ông M nhất trí với lời trình bày của ông M.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mai Văn Mạnh trình bày: Ngày 28-3-2001 ông C có viết giấy chuyển nhượng 144m² đất cho ông M, ông C đã nhận đủ số tiền 14.400.000 đồng của vợ chồng ông M. Việc chuyển nhượng đất giữa ông C và ông M được nhiều người làm chứng biết như ông Mai Văn D, ông Mai Văn N, ông Mai Viết Tư, ông Đình Quang T và ông Ngô Đức C. Tại kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh Nam Định đã kết luận chữ viết tại giấy viết tay về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-3-2001 là chữ viết, chữ ký của ông C. Năm 2004 vợ chồng ông M đã xây dựng các công trình trên đất và sử dụng ổn định đến nay.

Năm 2016 anh T là con trai ông C và bà Lương Thị H xây tường bao loan thổ đất ông M và ông D là em trai ông M đã chỉ mốc giới giữa đất ông M mua và đất gia đình ông C hai bên không có tranh chấp gì. Căn cứ án lệ số 04 có căn cứ

xác định bà Lương Thị H đã đồng ý việc ông C chuyển nhượng đất cho ông M. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông M được thể hiện tại giấy viết tay ngày 28-3-2001 có hiệu lực pháp luật và không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị H, kháng cáo của anh T, kháng cáo của chị Y, kháng cáo của chị N và kháng cáo của chị Th và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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. Tòa án đã tiến hành tổng đạt giấy triệu tập phiên tòa lần thứ hai cho anh T, chị Th, chị Y và chị Nhung họ đều vắng mặt không có lý do; bà Hoa có ý kiến xin được vắng mặt và ủy quyền cho anh T tham gia tố tụng. Căn cứ quy định của pháp luật Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử là phù hợp. Về đường lối giải quyết vụ án, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị H đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 xét thấy:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm bà Lương Thị H, anh Mai Viết T, chị Mai Thị Y, chị Mai Thị N, chị Mai Thị Th đều có chung nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Viết M. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập phiên tòa lần thứ hai cho anh T, chị N, chị Y và chị Th nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm không có lý do, căn cứ Điều 295, Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh T, kháng cáo của chị Th, kháng cáo của chị Y và kháng cáo của chị N.

[2] Tại biên bản giao nhận giấy triệu tập phiên tòa ngày 11-01-2022 bà Lương Thị H đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, tiến hành xét xử vắng mặt bà Lương Thị H.

[3] Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Mai Viết M nộp tài liệu chứng cứ cho Tòa án là một tờ giấy viết tay không có tiêu đề có nội dung như sau: “ Dài 24 mét, ngang 6 mét = 144m² ngày 28 tháng 3 năm 2001. Ngoài không bán cho ai. Nếu anh chị, các cháu không dùng nữa hoặc để cho ai thì cần bán để giải quyết cho tốt. 14.400.000đ, đã nộp 9.000.000đ còn lại 5.400.000đ đã nhận đủ số tiền trên (Mười bốn triệu bốn trăm ngàn đồng chẵn) giấy viết tay ngày 28-3-2001 có chữ ký và chữ viết C”. Bút lục số 2.

[4] Quá trình giải quyết vụ án bà Lương Thị H, chị Y, chị Th, chị N và anh T đều trình bày không biết về việc chuyển nhượng đất giữa ông C và ông M và không thừa nhận giấy viết tay đề ngày 28-3-2001. Căn cứ vào kết luận giám định số 156/KLGD-PC09 ngày 02-02-2021 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh Nam Định có cơ sở xác định chữ ký và chữ viết C tại giấy viết tay ngày 28-3-2001 là chữ ký và chữ viết của ông Mai Huy C.

[5] Như vậy, với nội dung của giấy viết tay ngày 28-3-2001 và kết luận giám định có đủ căn cứ xác định ngày 28-3-2001 ông C có việc giao dịch chuyển nhượng mảnh đất có chiều dài là 24m và chiều ngang (rộng) là 6m diện tích là 144m² với giá 14.400.000đ và ông C đã nhận đủ tiền.

[6] Quá trình giải quyết vụ án ông M và vợ là Trịnh Thị H trình bày năm 2001 ông bà nhận chuyển nhượng của ông C 144m² đất với giá 14.400.000đ do là chú cháu ruột nên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ có giấy viết tay. Năm 2003 ông C đã cắm mốc giới bán đất cho ông M, năm 2004 ông M xây chuồng lợn và sử dụng đất từ đó đến nay. Năm 2016 con trai ông C là anh Mai Viết T làm nhà và xây tường bao liền kề phần đất ông mua của ông C có nói ông ra chỉ mốc giới hai bên không có tranh chấp gì.

[7] Ông Mai Văn N là em trai ông C và là chú ruột ông M, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm đều khẳng định có việc ông C bán 144 m² đất với giá hơn 14.000.000đ cho ông M vì ông N hỏi mua nhưng ông C không bán mà bán cho ông M. Ông C chỉ bán cho ông phần đất liền kề nhà ông và là phân đuôi bán cho ông M.

[8] Ông Mai Văn T là em trai ông C và là chú ruột của ông M, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm đều khẳng định việc ông C đã bán 144m² đất cho ông M là đúng vì ông C có nói với các anh em trong gia đình là bán đất phía tây thổ cho ông M với giá 14.400.000 đồng. Khi ông M làm cột bê tông vây lưới B40 xung quanh đất mua của ông C, thì ông C và ông M có nhờ ông ra chứng kiến việc xác định mốc giới với thửa liền kề phía tây.

[9] Ông Ngô Đức C và ông Đình Quang T là hàng xóm của ông M và bà Hoa, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm đều trình bày khi tham gia công tác ở cơ sở xóm cùng ông C, nên biết việc ông C bán đất cho ông M vào năm 2001, vì ông C nói và thực tế gia đình ông M sử dụng đất mua của ông C từ khi mua đến nay. Năm 2016, anh T con ông C đã xây tường bao loan giữa đất ông C và phần đất bán cho ông M là đúng, khi đó hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

[10] Ông Mai Văn D là em ruột của ông M, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm đều trình bày năm 2001 nhiều người muốn mua đất ông C, nhưng ông C không bán cho người ngoài chỉ bán cho ông M diện tích đất 144m² giá là 14.400.000 đồng. Ông M đến nhà ông C trả tiền mua đất, ông có đi cùng,

trả tiền 02 lần: Một lần 9.000.000 đồng và một lần 5.400.000 đồng. Ông C có viết giấy nhận tiền và diện tích đất bán cho ông M. Khi hai bên giao nhận tiền, bà Hoa vợ ông C có biết, có chứng kiến và không nói gì.

[11] Như vậy, những người làm chứng đều trình bày năm 2001 ông C có chuyển nhượng 144m² đất cho ông M phù hợp với lời trình bày của ông M và ông M đã giao nộp cho Tòa án giấy viết tay ngày 28-3-2001 có chữ ký, chữ viết của ông C về việc chuyển nhượng 144m² đất với giá 14.400.000đ. Do vậy, có căn cứ xác định giữa ông C và ông M có việc giao dịch chuyển nhượng 144m² với giá 14.400.000đ được thể hiện tại giấy viết tay ngày 28-3-2001.

[12] Tuy nhiên, theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 nay là Bộ luật dân sự năm 2015 đều quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 144m² đất không được công chứng hoặc chứng thực, nhưng ông C đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ năm 2001, trên thực tế ông M đã nhận đất từ năm 2001 và năm 2004 ông M xây các công trình trên đất và quản lý sử dụng đất từ đó đến nay, năm 2016 anh T con ông C và bà Lương Thị H xây tường bao loan giữa đất ông C và đất bán cho ông M hai bên không có tranh chấp gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 144 m² đất giữa ông C và ông M theo giấy viết tay ngày 28-3-2001 có hiệu lực pháp luật.

[13] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Mai Huy C ngày 19-02-1998 ông C được sử dụng thửa 357 tờ bản đồ số 4 diện tích 455m² đất ở, thửa 362 tờ bản đồ số 4 diện tích là 175m² đất ao. Kết quả thẩm định tại chỗ thửa 357 tờ bản đồ số 4 có diện tích là 455m² trong đó diện tích đất hộ bà Lương Thị H đang sử dụng là 319m², diện tích đất hộ ông M đang sử dụng là 136m².

[14] Căn cứ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy viết tay ngày 28-3-2001 thì ông C chuyển nhượng cho ông M diện tích là 144 m² đất nhưng kết quả thẩm định tại chỗ diện tích chuyển nhượng cho ông M chỉ còn 136m², tại phiên tòa ông M nhất trí chỉ nhận chuyển nhượng diện tích thực tế là 136m² và không yêu cầu bà Lương Thị H thanh toán diện tích đất còn thiếu so với giấy viết tay ngày 28-3-2001 nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của ông M.

[15] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị H mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[16] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị H phải nộp là 300.000đồng do bà Lương Thị H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lương Thị H.

[17] Do đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Mai Thị Y, kháng cáo của chị Mai Thị Th, kháng cáo của chị Mai Thị N và kháng cáo của

anh Mai Viết T nên số tiền chị Y, chị Th, chị N và anh T đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm được xung vào công quỹ nhà nước.

[18] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Điều 295, Điều 289, BLTTDS, Điều 116 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 203 Luật đất đai; 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:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Mai Viết T, kháng cáo của chị Mai Thị N, kháng cáo của chị Mai Thị Y và kháng cáo của chị Mai Thị Th.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Viết M đối với bà Lương Thị H.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 144m² đất nằm trong thửa số 357, tờ bản đồ số 4 tại Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định giữa ông Mai Viết M và ông Mai Huy C, do ông Mai Huy C lập ngày 28-3-2001 đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M380191 ngày 19-02-1998 đứng tên hộ ông Mai Huy C có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Viết M và bà Trịnh Thị H chỉ nhận chuyển nhượng 136m² đất (đo đạc thực tế) mà không yêu cầu nhận chuyển nhượng đủ 144m² đất như ghi trong giấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Mai Huy C lập ngày 28-3-2001.

4. Xác định ông Mai Viết M và bà Trịnh Thị H được quyền sử dụng 136m² đất nằm trong thửa số 357, tờ bản đồ số 4 tại Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M380191 ngày 19-02-1998 đứng tên hộ ông Mai Huy C; có vị trí phía Bắc giáp đất ông N được nối bởi các điểm 4, 5; phía Đông giáp đất bà Hoa (ông C) được nối bởi các điểm 5, 6; phía Nam giáp đường được nối bởi các điểm 6, 1; phía Tây giáp đất ông Phú được nối bởi các điểm 1, 2, 3, 4. Có sơ đồ kèm theo.

Buộc bà Lương Thị H, anh Mai Viết T, chị Mai Thị Y, chị Mai Thị Th và chị Mai Thị N phải có trách nhiệm bàn giao 136m² đất nằm trong thửa số 357, tờ bản đồ số 4 tại Xóm 3, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định có vị trí nêu trên cho ông Mai Viết M và bà Trịnh Thị H.

Ông Mai Viết M, bà Trịnh Thị H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và theo quy định pháp luật.

Bà Lương Thị H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lương Thị H.

Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị Mai Thị N đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai số 0002044 ngày 05-5-2021 của Chi cục thi hành án huyện X được xung vào công quỹ nhà nước.

Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh Mai Viết T đã nộp là 75.000đồng theo biên lai số 0002032 ngày 28-4-2021 của Chi cục thi hành án huyện X được xung vào công quỹ nhà nước.

Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị Mai Thị Y đã nộp là 75.000đồng theo biên lai số 0002033 ngày 28-4-2021 của Chi cục thi hành án huyện X được xung vào công quỹ nhà nước.

Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị Mai Thị Th đã nộp là 75.000đồng theo biên lai số 0002034 ngày 28-4-2021 của Chi cục thi hành án huyện X được xung vào công quỹ nhà nước.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lương Thị H.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- UBND xã Giao Thủy;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

Vũ Thị Thu

