

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số 21/2024/DS-PT
Ngày 24 - 7 - 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 Phụng.

Các Thẩm phán:

+ Ông Phạm Thanh Tùng;

+ Bà Trần Thị Sâm.

- 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 15/3/2024 và ngày 24/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2023/TLPT-DS ngày 27/11/2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 04/10/2023 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 53/2023/QĐ-PT ngày 18/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2024/QĐ-PT ngày 09/01/2024, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 02/TB-TA ngày 22/01/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2024/QĐPT-DS ngày 15/3/2024, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 01/TB-TA ngày 25/3/2024, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 01/2024/QĐ-PT ngày 08/4/2024, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 01/2024/QĐPT-DS ngày 24/6/2024, Thông báo số 01/TB-TA ngày 24/6/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1950. Địa chỉ: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Đặng Văn D - Luật sư của Văn phòng Luật sư Đặng D và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh N. Địa chỉ: số A, đường L, phố V, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

2. *Bị đơn*: ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1949 và bà Mai Thị N, sinh năm 1950. Cùng địa chỉ: xóm G, xã L, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Ông X có mặt; bà N có mặt phiên toà ngày 15/3/2024 nhưng vắng mặt phiên toà ngày 24/7/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Phạm Quang V, ông Hoàng Ngọc P, ông Phạm Văn L. Đều là Luật sư thuộc Văn phòng L2 – Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: số B, ngõ H phố N, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. (Ông P, ông L đều có mặt; ông V có mặt phiên toà ngày 15/3/2024 nhưng vắng mặt phiên toà ngày 24/7/2024)

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

- Anh Lê Tiến Đ, sinh năm 1985. Nơi thường trú: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. Nơi đang sinh sống: số nhà A, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Tiến Đ: bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1950. Địa chỉ: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 26/7/2023). (Có mặt)

- Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1961. Địa chỉ: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

- Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1946. Địa chỉ: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt nhưng có Đơn xin xét xử vắng mặt)

4. *Người làm chứng*:

- Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1960. Địa chỉ: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

- Bà Tạ Thị T, sinh năm 1962. Địa chỉ: xóm C, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

- Chị Lê Thị Hồng L1, sinh năm 1984. Địa chỉ: số F L, phường N, thành phố H. (Có mặt)

- Bà Đào Thị N1, sinh năm 1970. Địa chỉ: số nhà F, đường T, khu phố H, phường B, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa. (Có mặt)

- Ông Nguyễn Ngọc U, sinh năm 1960. Địa chỉ: xóm C, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

- Ông Lê Xuân T1, sinh năm 1954. Địa chỉ: xóm E, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

- Ông Trương Hồng S, sinh năm 1963. Địa chỉ: xóm F, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

- Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1952. Địa chỉ: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1953. Địa chỉ: số nhà D, ấp B, tổ A, xã B, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt phiên toà ngày 15/3/2024 nhưng vắng mặt phiên toà ngày 24/7/2024)

- Anh Phạm Văn C2, sinh năm 1975. Địa chỉ: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1967. Địa chỉ: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt)

- Anh Hà Thanh T3, sinh năm 1980. Địa chỉ: xóm C, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt)

5. *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn X là anh em ruột. Năm 1996 vợ chồng ông X có vay bà số tiền 2.000.000 đồng để mua xe máy. Đến năm 1997 vợ chồng ông X thỏa thuận bán toàn bộ thửa đất của ông X tại xóm D, xã K, huyện Y cho bà C với giá là 7.000.000 đồng, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) mang tên ông X. Năm 1998 bà đã trả cho ông X số tiền 6.500.000 đồng. Ông X, bà N đã giao GCNQSDĐ cho bà và chỉ mô mộc để bà kê ao.

Đến năm 2003 nhân ngày giỗ mẹ bà, tại nhà ông X có đầy đủ anh em bàn bạc việc mua bán đất giữa bà với ông X trước đây và ông U đã đứng ra xin bà C 6m đất giáp đất nhà ông H để làm nhà thờ. Bà trả 500.000 đồng còn thiếu trước đây cho vợ chồng ông X và ông X có viết giấy bán đất cho bà, viết 02 bản có chữ ký của các bên, mỗi người giữ 01 bản, có sự chứng kiến của anh em trong gia đình, bà N cầm tiền đồng ý.

Cùng năm 2003 bà đến gặp trực tiếp ông S là Trưởng ban địa chính xã K để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông X sang tên cho bà nhưng sau đó bà làm giấy tờ đất từ vợ chồng ông X sang tên con trai bà là anh Lê Tiến Đ. Khi làm hồ sơ bà điện thông báo cho ông X về ký hồ sơ nhưng ông X không về nói bận, bảo bà ký thay nên bà ký thay tên vợ chồng ông X vào hồ sơ chuyển nhượng. Đến ngày 19/12/2003 anh Đ được cấp GCNQSDĐ mang tên Lê Tiến Đ, ông S địa chính đã báo bà đến nhận và giao lại cho bà giấy mua bán đất của bà với vợ chồng ông X trước đây.

Năm 2006 bà xây nhà kiên cố trên đất vợ chồng ông X đã bán và trước khi xây, bà C họp gia đình có mặt ông X, bà N và anh em. Trong thời gian bà xây nhà, vợ chồng ông X biết và không có ý kiến gì.

Đến ngày 09/7/2011 bà điện thoại ông X về việc diện tích đất ao nhà bà bị người khác xây lấn chiếm và bà đưa ông X xem lại GCNQSDĐ và giấy chuyển

nhượng viết tay của ông X chuyển nhượng cho bà, xem song ông X đưa lại cho bà.

Ngày 11/7/2011 ông X lại về nhà bà và xin xem lại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay của ông X cho bà trước đây. Bà đã đưa giấy này cho ông X và ông X cầm trên tay tờ giấy này xé vụn và cho vào miệng nuốt luôn, trước sự chứng kiến của cháu L1 là con gái bà. Sau đó ông X lên xe máy đi về phía nhà ông H2, còn bà hò làng thì anh T1 là Trưởng công an xã thời kỳ đó biết việc bà hò làng.

Sau khi ông X nuốt giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông X cho bà và ông X đã làm đơn khiếu nại về việc Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Y cấp GCNQSDĐ cho anh Lê Tiến Đ. Sau đó UBND huyện Y đã có quyết định thu hồi và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho anh Lê Tiến Đ.

Bà C yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị N là hợp pháp, để bà làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa số 65; 71, tờ bản đồ số 24 với tổng diện tích là 730m² và 6m làm nhà thờ cho bố mẹ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N trình bày:

Ông bà không vay tiền của bà C mà vợ chồng bà C vay ông bà 4 tấn vôi làm nhà. Đến năm 2006 bà C vay ông bà 01 chỉ vàng để cưới cháu L1. Nguồn gốc đất mà bà C đang tranh chấp là do bố mẹ ông để lại vào năm 1979 và ông X đã xây 01 móng nhà 03 gian, 01 gian buồng lồi.

Năm 1989 ông X mua thêm đất của Hợp tác xã và đã làm thủ tục năm 1996. Đất của bố mẹ chia cho 03 anh em là bà Đ1, ông K ở giữa, còn ông ở phía Nam. Ông bà đã làm móng nhà trên mảnh vườn và 200m² đất ao chung với anh họ tên H. Đất đã được cấp GCNQSDĐ cho 03 người là ông X, bà Đ1 và ông K. Ông mua 01 tủ để bỏ 03 GCNQSDĐ trong đó và khóa lại để bố ông giữ. Năm 1998 bố ông mất, bà C tự mang chiếc tủ ông mua trước đây về nhà, trong đó có 03 GCNQSDĐ kể trên. Ông bà đã cho bà C xuống ở nhờ đất của ông bà và bà C đã lấy GCNQSDĐ của ông và giả mạo chữ ký của ông X để sang tên đất cho con trai là Lê Tiến Đ.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông X và bà C là không đúng, những người làm chứng không khách quan, ông X không xé và nuốt giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông cho bà C. Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C vì không có việc mua bán đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Văn C1 trình bày: ông khẳng định việc mua bán đất giữa vợ chồng ông X và bà C là có thật vì bà C mua đất của ông X mới bỏ ra 6m để làm nhà thờ và ông đã bỏ tiền ra để san lấp 55 xe công nông 3 bánh hết số tiền san lấp

20.350.000 đồng và tiền vật liệu, công xây hết 8.490.000 đồng, tổng số tiền 28.840.000 đồng. Nay ông có quan điểm nếu không để 6m đất làm nhà thờ thì ông tự nguyện hiến tặng, không yêu cầu gì.

Ông Nguyễn Đức H trình bày: khoảng tháng 4 năm 2011 ông và ông X thống nhất bàn bạc xây chung bức tường rào để phân định ranh giới giữa đất nhà ông và đất nhà ông X. Việc xây dựng đúng mô thức và có sự chứng kiến của anh em và chính quyền xóm. Ông và ông X xây dựng bức tường này không có tranh chấp gì, tổng chi phí xây đoạn bờ tường này là 90.000.000 đồng, ông và ông X mỗi người 45.000.000 đồng và đã thanh toán xong.

Anh Lê Tiến Đ trình bày: anh thống nhất với lời khai của bà C về quá trình mua bán đất của bà C. Trong thời gian bà C xây nhà, vợ chồng ông X có biết, không ai có ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, những làm chứng trình bày:

Ông Trương Hồng S trình bày: ông là cán bộ địa chính xã K vào thời điểm năm 2003. Ông có tiếp nhận việc bà C đến xã đề nghị chuyển nhượng thổ đất giữa gia đình ông X và bà C. Bà C có đem theo 01 giấy viết bằng tay, loại giấy vở ô ly nhỏ, viết chuyển nhượng số diện tích đất cho bà C để làm nhà ở và bà C trình bày do đường xá đi lại khó khăn, ông X giao cho bà C ở nhà làm thủ tục nên ông nhất trí nhận lời làm cho bà C và hẹn một tuần sau bà C đến lấy hồ sơ về để ký nhận. Sau một tuần bà C đến nhận, vài ngày sau bà C đưa toàn bộ hồ sơ cho ông đi ký làm thủ tục chuyển nhượng. Khoảng một tháng sau thì làm xong toàn bộ thủ tục, ông có mời bà C đến nhận, trả lại toàn bộ hồ sơ, ông không lưu hồ sơ của ông X viết cho bà C. Từ khi chuyển nhượng, bà C đã làm nhà ở, ông không thấy mâu thuẫn gì với hai gia đình. Sau thời gian khá lâu ông thấy ông X và bà C xảy ra tranh chấp đất đai, ông đã làm việc với hai gia đình không thành. Nay ông xác nhận việc mua bán đất giữa ông X và bà C có giấy tờ là đúng, giấy tờ đó ông đã trả lại cho bà C giữ, đến nay ông không còn lưu trữ hồ sơ gì.

Bà Đào Thị N1 trình bày: bà là em dâu út của gia đình. Ngày 28/8/2003 (âm lịch) là ngày giỗ mẹ chồng bà, tại nhà ông X ở huyện K. Sau buổi giỗ, ông U có mời ông H2 là trưởng họ ở lại cùng với anh chị em bà bàn về việc vợ chồng ông X bán thửa đất ở xóm D xã K cho bà Ca từ năm 1998 với giá 7.000.000 đồng, bà C đã trả được 6.500.000 đồng, nhưng ông X chưa viết giấy chuyển nhượng cho bà C. Cuộc họp sau đó đã đi đến thống nhất để lại 6m giáp nhà ông H làm nhà thờ cho bố mẹ, số đất còn lại là của bà C. Ông X viết làm hai bản, mỗi bên giữ một bản. Bà C đã trả nốt cho vợ ông X 500.000 đồng. Năm 2006 gia đình bà C đã làm nhà kiên cố trên thửa đất mua của vợ chồng ông X. Vợ chồng ông X cùng tham gia giúp đỡ bà C lúc xây nhà. Đến ngày 11/7/2011 bà C điện cho bà biết, ông X đã nuốt giấy chuyển nhượng viết tay năm 2003. Sau khi nuốt được giấy chuyển nhượng, ông X đã làm đơn kiện bà C. Bà thấy việc làm của ông X là vi phạm pháp luật, đã hủy chứng cứ nhằm cướp tài sản của chính em ruột mình, tất cả anh em bà vô cùng bức xúc với việc làm của vợ chồng ông X, yêu cầu pháp luật can thiệp

buộc ông X phải trả lại tài sản và đất đai cho bà C theo đúng giấy chuyển nhượng năm 2003 mà anh chị em chứng kiến để bảo vệ quyền lợi chính đáng của gia đình bà C.

Ông Nguyễn Văn U1 trình bày: năm 1996 ông X mua xe máy nhưng thiếu tiền nên đã vay của bà C 2.000.000 đồng. Thời gian sau do không có tiền để trả nên đã gọi bán miếng đất ở xóm D, xã K cho bà C với giá 7.000.000 đồng, bà C đã đồng ý. Đến cuối năm 1998, ông X đã nhận của bà C số tiền là 6.500.000 đồng và đã đưa sổ đỏ cho bà C giữ để làm tin nhưng chưa viết giấy chuyển nhượng đất cho bà C. Đến năm 2001 giá đất tăng cao, ông X định không bán cho bà C nữa mà bán cho người khác để lấy số tiền lớn hơn, bà C không đồng ý nên quyết không trả lại sổ đỏ, hai bên tranh cãi rất gay gắt nhiều lần. Đến ngày giỗ mẹ già ông là ngày 28/8/2003 âm lịch, bà C đã nhờ anh chị em trong gia đình và ông Nguyễn Văn H2 giải quyết. Trước sự chứng kiến của anh chị em có mặt tại ngày giỗ hôm đó là bà H3, ông C1, bà H1, bà T, bà N1 và ông H2. Ông X đã đồng ý bán cho bà C số đất ở xóm D, xã K với số tiền 7.000.000 đồng, bà C nhượng lại 6m đất giáp đất nhà ông H cho chị em ông làm nhà thờ. Bà C đã đồng ý và đã trả thêm cho bà Mai Thị N số tiền là 500.000 đồng để đủ số tiền 7.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Căn cứ vào giấy chuyển nhượng đất do chính ông X viết và sổ đỏ ông X đã trao trước đây, bà C đã đến UBND xã K làm thủ tục chuyển nhượng đất theo sự hướng dẫn của cán bộ địa chính và chính quyền xã K. Năm 2006 bà C làm nhà trên thửa đất đã mua của ông X. Do chồng mất sớm, bà C đã nhờ anh em nội ngoại giúp đỡ, xây nhà xong bà C xây cổng luôn và bờ tường rào phía trước hết phần đất của mình, chỉ để lại 6m đất làm nhà thờ, giáp phần đất nhà ông H là không xây. Tháng 5 năm 2011 ông X báo cho ông và ông C1 về xây tường rào, về mốc đất nhà thờ với đất bà C và đất ông H. Ông ở xa, bận không về được nhưng có ông C1 về cùng ông X xây về mốc, bằng chứng là có biên bản ký về mốc của ông X và ông C1 với gia đình ông H, chứng tỏ 6m đất là đất xây nhà thờ cho bố mẹ là của 9 anh chị em, nhưng ông X đứng tên vì ông X là con trai trưởng. Ngày 11/7/2011 ông X về nhà bà C đòi xem lại giấy tờ chuyển nhượng đất rồi xé và nuốt đi. Bà C thấy bất thường nên đã điện báo cho ông và ông C1 biết, ông hỏi bà C tại sao chị lại giữ giấy chuyển nhượng đất mà UBND xã không giữ, bà C nói khi bà lấy sổ đỏ về thì thấy ở trong sổ đỏ, bà tưởng không quan trọng nên cứ để ở trong sổ đỏ từ năm 2003 đến nay. Mấy hôm trước ông X có về lấy sổ đỏ xem rồi trả lại cho bà, hôm nay ông ấy đòi xem lại giấy tờ chuyển nhượng đất rồi xé và nuốt đi, ông ấy còn nói vì mảnh đất này mà con vợ tao suốt ngày nó cằn nhằn. Từ năm 1996 đến 1998 bố ông đã gần 90 tuổi, người rất ốm yếu. Vợ chồng ông X lại hoàn toàn khỏe mạnh minh mẫn, thế mà ông X lại nhờ bố ông giữ hộ sổ đỏ, điều này có đúng thực tế không. Bố ông mất tháng 4 năm 1998 ông X lại nhờ em gái là bà C giữ hộ, trong khi bà C đi dạy học tăng giờ cả ngày. Khi bà C làm nhà năm 2006 tất cả vợ chồng đều có mặt tại nhà C để họp bàn giúp đỡ bà C, khi đó vợ chồng ông X cũng có mặt. Là em trai ruột của ông X, ông đã chỉ rõ những sai trái vô lý của ông X và khuyên giải ông X nhiều lần nhưng ông X không nghe. Ông đã nói với ông X về việc hủy hoại vật chứng để chiếm đoạt tài sản của người khác là vi phạm pháp

luật, là trái lương tâm đạo đức một con người, nhưng ông X vẫn nhất quyết cho rằng việc bà C ký thay ông X là sai nên ông X quyết lấy lại đất của bà C.

Bà Tạ Thị T trình bày: bà là em dâu của gia đình. Ngày 28/8/2003 (âm lịch), tại nhà ông X, bà được biết ông X vay của bà C nhưng không có tiền để trả nên đã gạ bán miếng đất ở xóm D xã K cho bà C với giá 7.000.000 đồng. Bà C đã trả cho ông X 6.500.000 đồng và đã đưa sổ đỏ cho bà C giữ để làm tin. Đến năm 2001 giá đất tăng cao ông X định không bán cho bà C nữa mà bán cho người khác để lấy số tiền lớn hơn bà C không đồng ý nên không trả lại sổ đỏ. Hai bên tranh cãi rất gay gắt. Đến ngày giỗ mẹ bà có đông đủ anh chị em họp bàn để giải quyết mâu thuẫn giữa ông X và bà C. Sau khi nghe ý kiến của mọi người, ông X nói nếu bán đất cho cô C thì lấy đất đâu mà xây nhà thờ cho bố mẹ. Ông U1 có ý kiến, ông X đã bán đất cho bà C nhưng bà C phải nhường lại cho anh em 6m đất, giáp nhà ông H để sau này anh em bà làm nhà thờ cho bố mẹ, tuy thấy bị thiệt nhưng bà C vẫn đồng ý vì xây nhà thờ cho bố mẹ, ông X cũng nhất trí cách giải quyết hợp tình hợp lý của ông U1. Ông X viết giấy chuyển nhượng đất cho bà C thì ông H2 xin phép về trước. Bà C vay của bà H3 tiền để trả cho bà N cho đủ số tiền là 7.000.000 đồng. Ông U1 đã cầm giấy chuyển nhượng của ông X viết đọc cho mọi người cùng nghe. Bà N vỗ vào vai bà C nói thôi nhé giữa nhà cô và nhà tôi không còn gì vướng mắc nữa nhé chị em mình vẫn vui vẻ nhé.

Chị Lê Thị Hồng L1 trình bày: chị xác định việc mua bán đất giữa bà C với ông X là đúng, chị chứng kiến tại nhà bà C việc ông X xem giấy bán đất và đã xé vụn, nhai nuốt tờ giấy này rồi bỏ về nên bà C chạy theo hò làng là đúng.

Bà Vũ Thị H1, bà Nguyễn Thị H3 đều trình bày: ngày 28/8/2003 (âm lịch), tại nhà ông X, anh chị em và ông H2 có mặt. Sau buổi giỗ, ông U1 có mời ông H2 là trưởng họ ở lại cùng với anh chị em bà bàn về việc ông X bán thửa đất ở xóm D xã K cho bà C từ năm 1998 với giá 7.000.000 đồng. Bà C đã trả được 6.500.000 đồng nhưng ông X chưa viết giấy chuyển nhượng cho bà C. Cuộc họp sau đó đã đi đến thống nhất, để lại 6m giáp nhà ông H làm nhà thờ cho bố mẹ, số đất còn lại của bà C, ông X viết chuyển nhượng làm hai bản, mỗi bên giữ một bản và bà C đã trả cho bà N số tiền 500.000 đồng. Năm 2006 bà C làm nhà kiên cố trên thửa đất mua của vợ chồng ông X, vợ chồng ông X có mặt và tham gia giúp đỡ bà C lúc xây nhà, không ai có ý kiến gì. Đến ngày 11/7/2011 bà C báo cho biết sự việc ông X đã nuốt giấy chuyển nhượng viết tay năm 2003. Sau đó ông X đã làm đơn khiếu nại bà C. Nay bà H1, bà H3 đều xác định ông X đã bán đất cho bà C và viết giấy bán đất là đúng.

Ông Nguyễn Văn H2 trình bày: ngày 28/8/2003 gia đình các em tổ chức giỗ thím ông tại nhà chú X. Ông được nghe bàn miếng đất để lại 6m giáp nhà ông H làm nhà thờ và 2m giáp đất nhà ông N2 là lối đi vào thổ sau của nhà chú K, còn lại bán cho cô Nguyễn Thị C.

Ông Lê Xuân T1 trình bày: ông nghe thấy bà C hò làng, bà C nói với ông về việc ông X nuốt giấy chuyển nhượng đất của bà rồi.

Anh Phạm Văn C2, ông Nguyễn Văn T2, anh Hà Thanh T3 cùng trình bày: anh C2, ông T2, anh T3 được thuê chở đất để san lấp mặt bằng xây từ đường anh em nhà ông C1. Sau khi chở, ông C1 đã trả đủ số tiền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 04/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình đã quyết định: căn cứ các Điều 116, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 85, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 65, 71 tờ bản đồ số 24, tổng diện tích là 730 m², tại xã K, huyện Y giữa bà C với ông X, bà N. Bà C được quyền sử dụng, sở hữu nhà và các tài sản có trên thửa đất số 65, 71, tổng diện tích là 730 m², trong đó đất ở 300m², đất vườn 230m², đất ao 200m². Bà C có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 65, 71. Ghi nhận việc tự nguyện của bà C về nhận trách nhiệm thanh toán cho ông X và bà N khoản tiền xây chung tường bao (với ông H) và phần bờ tường phía Nam (bám đường xóm D) có tổng giá trị còn lại là 1.907.906 đồng. Ghi nhận việc tự nguyện của bà C về nhận trách nhiệm thanh toán cho ông H khoản tiền xây chung tường bao (với ông X), có giá trị còn lại bằng $\frac{1}{2}$ là 1.293.976 đồng. Ghi nhận việc tự nguyện của ông C1 về việc tặng cho lại phần tài sản mà ông xây trên đất cho chủ sử dụng đất, ông không có yêu cầu lấy lại về khoản tiền san lấp và xây bờ tường ngăn phần đất 6m. Do vậy bà C không phải thanh toán khoản tiền này. 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 06/10/2023 ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: huỷ bản án dân sự sơ thẩm do bản án thiếu khách quan, không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích của vợ chồng ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà C và người bảo vệ quyền và lợi ích của bà C trình bày: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của phía bị đơn. Bà C không đồng ý hoà giải với ông X.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn trình bày: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Về phương án hoà giải, ông X đề nghị phần đất bà C đã xây nhà kiên cố thì để lại cho bà C sử dụng; vợ chồng ông sử dụng phần đất phía Tây còn lại cách chân móng nhà ở kiên cố của bà C là 80cm.

Ông C1 có quan điểm: không đồng ý kháng cáo của bị đơn.

Bà H3 trình bày: ông X bán đất cho bà C toàn bộ diện tích trong sổ đỏ với giá 7.000.000 đồng. Bà thấy 03 sổ đỏ trong tủ, không có chuyện mất sổ đỏ, vì khi

đó anh X là người giao GCNQSDĐ của mình cho bà C, 02 bìu đồ còn lại thì bà vẫn cầm.

Bà N1, bà H1 trình bày: các bà chứng kiến việc mua bán và giấy viết tay chuyển nhượng đất giữa ông X và bà C, hôm đó bà C trả nốt 500.000 đồng cho bà N.

Chị L1 trình bày: chị là người trực tiếp chứng kiến việc ngày 09/7/2011, ông X về có hỏi mẹ chị (bà C) cho xem giấy chuyển nhượng và sổ đỏ để xem. Sau đó ông X trả lại giấy chuyển nhượng, cầm bìu đồ đi. Đến ngày 11/7/2011 ông X mượn lần 2, khi vừa cầm giấy thì ông X thay đổi thái độ chạy ra sân xé tờ giấy cho vào mồm, rồi phi lên xe máy về nhà, mẹ chị chạy về phía công ủy ban la làng, còn chị bế con chạy theo.

Ông T1 trình bày: khi bà C hò làng thì ông nhìn thấy ông X đi từ cổng nhà bà C đi ra.

Ông U1, bà T trình bày: ông X viết và ký giấy chuyển nhượng đất cho bà C, còn bà N không ký, bà N chỉ nhận số tiền 500.000 còn thiếu của bà C.

Ông S trình bày: hợp đồng chuyển nhượng đất (bản viết tay) giữa ông X với bà C là có thật.

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: căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 31, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 419, từ điều 705 đến điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo ông X, bà N. Sửa bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 04/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Khánh, như sau: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà C. Công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà N với bà C là hợp pháp đối với diện tích là 454,3m² đất; địa chỉ thửa đất: xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. Bà C được quyền sử dụng diện tích 97,1m² đất NTS và diện tích đất ở 190,2 m², đất CLN 167 m². Huỷ phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông X, bà N đối với phần diện tích 299m² đất và buộc bà C phải giao trả diện tích 299m² đất cho ông X, bà N. Đồng thời ông X, bà N phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà C số tiền chuyển nhượng đất và giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất do huỷ một phần hợp đồng với tổng số tiền là 397.566.000 đồng. Ông X, bà N được quyền sử dụng bức tường phía Nam bên trên dựng hàng rào sắt có kích thước 8m; buộc Ông X, bà N phải tháo dỡ một phần tường rào sắt còn lại giáp đất bà C có kích thước 0,64m. Ghi nhận việc tự nguyện của ông C1 tặng cho lại phần tài sản mà ông xây trên đất cho chủ sử dụng đất, ông không có yêu cầu lấy lại khoản tiền san lấp, công xây bờ tường ngăn phần đất 6m. Do vậy ông X, bà N không phải thanh toán khoản tiền này. Buộc bà C phải có trách nhiệm tháo dỡ và di dời các tài sản, vật liệu, công trình (nếu có) trên diện tích 299m² của ông X và

bà N. Về chi phí tố tụng: bà C phải nộp số tiền là 6.482.000 đồng (đã nộp xong); ông X, bà N phải nộp số tiền là 11.175.000 đồng được trừ số tiền 4.057.000 đồng đã nộp, còn phải nộp 7.118.000 đồng. Do bà C đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông X, bà N phải trả cho bà C số tiền là 7.118.000 đồng. Án phí: miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông X, bà N, bà C. Án phí dân sự phúc thẩm: ông X, bà N không phải nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N 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.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp phúc thẩm, Toà án đã nhận được Đơn kêu cứu và đề nghị quan tâm giải quyết đề ngày 12/6/2024 của ông Nguyễn Văn X và Toà án nhận được Phiếu chuyển đơn số 966/PC-PX05 do Công an tỉnh N chuyển đến. Đối với các nội dung ông X trình bày sự việc liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất, Toà án cấp sơ thẩm ban hành bản án không đúng pháp luật: về nội dung trình bày này có liên quan đến nội dung ông X kháng cáo toàn bộ bản án nên Hội đồng xét xử sẽ xem xét theo nội dung đơn kháng cáo ngày 06/10/2023 của ông X. Đối với nội dung ông Trương Hồng S nộp thêm cho bà C bản báo cáo nội bộ của ông S gửi UBND xã K năm 2011: xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trương Hồng S (người làm chứng) có quyền, nghĩa vụ cung cấp toàn bộ thông tin, tài liệu, đồ vật mà mình có được có liên quan đến việc giải quyết vụ án. Như vậy ông S đã thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 78 của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của người làm chứng.

Trong Đơn kêu cứu và đề nghị quan tâm giải quyết đề ngày 12/6/2024 của ông X đề nghị làm rõ sự việc như: ngày 14/01/2022 UBND xã vẫn cấp bản sao chứng thực giấy chứng nhận mang tên Lê Tiến Đ, do bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X bà N với anh Đ đã bị huỷ bỏ nhưng vẫn được UBND xã sao xác nhận. Xét thấy: căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, không xem xét giải quyết vấn đề nằm ngoài phạm vi xét xử phúc thẩm, không liên quan đến vụ án dân sự như đề nghị nêu trên của ông X.

[1.3] Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Lê Tiến Đ vắng mặt nhưng đã có văn bản uỷ quyền cho bà C tham gia tố tụng. Ông Nguyễn Đức H vắng mặt nhưng đã có Đơn xin xét xử vắng mặt. Những người làm chứng như ông Nguyễn Văn H2, anh Phạm Văn C2, ông Nguyễn Văn T2, anh Hà Thanh T3 đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N.

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất.

Tại Quyết định số 02/QĐ-XKT ngày 29/8/2012 của Chủ tịch UBND huyện Y về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn X thể hiện về nguồn gốc sử dụng đất như sau: năm 1989 ông X có mua 200m² đất của Cửa hàng mua bán xã K và ông X được bố, mẹ cho sử dụng 530m² đất (gồm 300m² đất ở và 230m² đất vườn). Năm 1997 ông X được UBND huyện Y cấp quyền sử dụng 730m² đất tại tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã K chính lý năm 1997, cụ thể: thửa đất số 71 có diện tích 530m² (trong đó có 300m² đất ở, 230m² đất vườn) (sau đây viết tắt là thửa đất số 71) và thửa đất số 65, diện tích 200m² đất ao (sau đây viết tắt là thửa đất số 65) tại xóm D, xã K, huyện Y.

Theo quy định của pháp luật, những tình tiết, sự kiện nêu trên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2024 thể hiện thực trạng 02 thửa đất nêu trên có tổng diện tích là 753,3m², tăng hơn so với GCNQSDĐ được cấp năm 1997 là 23,3m². Tại Công văn số 14/CV-UBND ngày 30/5/2024 của UBND xã K và Công văn số 1022/UBND-TNMT ngày 01/6/2024 của UBND huyện Y đều xác định: diện tích tăng của 2 thửa đất nêu trên là do sai số giữa 2 phương pháp đo, 02 thời điểm đo (kết quả đo ngày 09/5/2024 là đo bằng máy theo hệ toạ độ VN2000), đề nghị Toà án căn cứ diện tích đo đạc hiện trạng ngày 09/5/2024 trên cơ sở ranh giới, mốc giới đã được các hộ sử dụng đất liên quan xác nhận để làm cơ sở giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Do vậy Hội đồng xét xử xác định thửa đất số 71 (nay là thửa đất số 66, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã K lập năm 2023; sau đây viết tắt là thửa đất số 66) có diện tích 553,3m² đất (trong đó có 300m² đất ở, 253,3m² đất CLN) và thửa đất số 65, diện tích 200m² đất NTS); tổng diện tích 02 thửa đất là 753,3m² đất có nguồn gốc sử dụng đất của phía bị đơn.

Về đất ao: thửa đất số 65 thể hiện trên bản đồ địa chính xã K lập năm 1996 mang tên “Xuân + Sắc”, diện tích 400m² đất ao, không mang tên ông X. Hiện trạng thửa đất hiện nay thể hiện phần đất bà C đang sử dụng nằm 1 phần trên diện tích đất vườn của chủ sử dụng đất mang tên “Khiên” thuộc thửa đất số 62 bản đồ địa chính xã K lập năm 1996 (thửa đất số 62 đã có sự biến động về chủ sử dụng đất hiện nay là ông Vũ C3). Tại phiên toà, các đương sự đều thừa nhận từ năm 1996 đến nay, một phần thửa đất số 62 của ông K tiếp giáp với phần nhà bếp và công trình phụ của bà C có hiện trạng thửa đất như hiện nay, không có tranh chấp gì. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tình tiết nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Sự thừa nhận của các đương sự cũng phù hợp với sơ đồ thửa đất thể hiện trên GCNQSDĐ mang tên ông Vũ C3, trích lục bản đồ địa chính xã K lập năm 2023 và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất được đo đạc ngày 09/5/2024.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất.

Do ông X đã có nhà và sinh sống tại xã L, huyện K nên sau khi được cấp quyền sử dụng đất từ năm 1997 đến nay, ông X không ở trên diện tích đất được Nhà nước giao quyền sử dụng đất tại xã K.

Thửa đất ông X được cấp quyền sử dụng đất hiện do bà C đang quản lý, sử dụng từ năm 1998 và bà C chưa được cấp GCNQSDĐ.

Ngày 19/12/2003 UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ mang tên anh Lê Tiến Đ (con trai bà C) được quyền sử dụng diện tích 440m² đất đối với thửa đất số 71⁻¹, diện tích 300m² (gồm 70m² đất ở, 230m² đất vườn) và thửa đất số 65⁻¹, diện tích 140m² đất ao; đều thuộc tờ bản đồ địa chính số B xã K. Phần diện tích đất có chiều rộng 6m, bà C để lại làm nhà thờ.

Năm 2006 bà C làm nhà kiên cố trên một phần thửa đất số 71 và thửa đất số 65 nêu trên. Năm 2011 ông X làm đơn khiếu nại đề nghị giải quyết việc bà C tự ý chuyển đổi quyền sử dụng đất của ông X cho anh Lê Tiến Đ. Tại Quyết định số 02/QĐ-XKT ngày 29/8/2012 của Chủ tịch UBND huyện Y về việc giải quyết khiếu nại của ông X đã xác định: năm 2003 bà C tự ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông X cho anh Đ không được sự đồng ý của ông X, chữ ký của ông X trong hồ sơ chuyển nhượng là giả mạo nên quyết định thu hồi và huỷ GCNQSDĐ do UBND huyện Y cấp ngày 19/12/2003 mang tên anh Lê Tiến Đ.

Lý giải về việc được sử dụng hợp pháp thửa đất số 71 và thửa đất số 65 nêu trên, bà C cho rằng vợ chồng ông X đã bán đất cho bà thông qua hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng ông X dựa trên các chứng cứ như sau: năm 1996 ông X có vay bà C số tiền 2.000.000 đồng. Đến năm 1997 vợ chồng ông X có thỏa thuận bán toàn bộ đất cho bà C với giá là 7.000.000 đồng. Năm 1998 bà đã trả cho ông X số tiền 6.500.000 đồng. Ngày 28/8/2003 âm lịch (tức ngày 24/9/2003 dương lịch) ông X có viết tay giấy chuyển nhượng đất cho bà C; bà N (vợ ông X) là người trực tiếp cầm số tiền 500.000 đồng do bà C trả số tiền còn lại cho đủ 7.000.000 đồng. Đến năm 2006 bà C không ở nhà tại xóm A, xã K mà chuyển về sinh sống và làm nhà kiên cố trên thửa đất nêu trên.

Phía ông X cho rằng chỉ cho bà C ở nhờ trên đất của ông X, không có sự việc vợ chồng ông bán đất cho bà C.

Như vậy, lời khai giữa bà C và ông X bà N có sự mâu thuẫn nhau. Để làm rõ có giấy chuyển nhượng ngày 28/8/2003 âm lịch (tức ngày 24/9/2003 dương lịch) do ông X viết tay hay không, cần làm rõ về số tiền 7.000.000 đồng do bà C trình bày và thể hiện tại quyền sở cá nhân của bà C như sau: ngày 16/4/96 bác X vay 2.000.000 đồng mua xe máy; ngày 9/7/96 bác X vay 500.000 đồng; ngày 21/9/97 bác Xuyên N3 thỏa thuận bán đất thổ cư với giá 7.000.000 đồng, bác đã lấy 2.000.000 đồng mua xe máy và 500.000 đồng, tổng 2.500.000 đồng, đưa thêm cho bác 1.000.000 đồng; ngày 16/10/97 Ngọc A lấy 500.000 đồng; ngày 10/11/97 bác X lấy 1.000.000 đồng; ngày 08/12/97 bác X lấy 1.500.000 đồng; ngày 28/8/2003 trả đủ tiền mua đất thổ cư còn thiếu là 500.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Thông qua sự chứng kiến của những người làm chứng là anh em trong gia đình ông X như lời khai của ông U1 và ông C1 (đều là em trai ông X), bà H3 (em gái ông X); bà H1, bà T, bà N1 (đều là em dâu ông X) cùng trình bày phù hợp về nguồn gốc đất, chủ sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên; đồng thời anh em trong gia đình đều chứng kiến sự việc: tại ngày giỗ mẹ ngày 28/8/2003 âm lịch, ông X bà C cùng anh em trong gia đình có nhờ ông Nguyễn Văn H2 (T4 họ) làm chứng việc ông X đồng ý chuyển nhượng cho bà C thửa đất số 65 và thửa đất số 71 với số tiền 7.000.000 đồng và bà C nhượng lại 6m cho anh em làm nhà thờ. Ông X có lập giấy chuyển nhượng đất viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận nêu trên. Do bà C mới trả cho ông X bà N3 6.500.000 đồng nên trong ngày giỗ nêu trên, bà C đã trả nốt 500.000 đồng cho ông X bà N3. Bà N3 nhận của bà C số tiền 500.000 đồng còn thiếu trong tổng số tiền chuyển nhượng đất là 7.000.000 đồng.

Lời khai của ông Nguyễn Văn H2 (Trưởng họ) xác nhận: sau khi trưa ăn giỗ xong, anh em nhà ông X có họp bàn để giải quyết miếng đất trước kia chú ông đã chia cho ông X và mời ông ở lại dự cuộc họp và ông được nghe bàn miếng đất đó để lại 6m giáp nhà ông H làm nhà thờ, 2m giáp đất nhà ông N2 là lối đi vào thổ sau của nhà chú K, còn lại bán cho cô Nguyễn Thị C. (Bút lục số 103)

Năm 2003 bà C đã có nhà ở và đang sinh sống tại xóm A, xã K. Đến năm 2006 bà C mới bán nhà tại xóm A xã K về làm nhà ở tại thửa đất mang tên ông X.

Thực hiện theo thỏa thuận ngày 28/8/2003 âm lịch cho đến nay, bà C đã để lại 6m chiều rộng cho anh em làm nhà thờ là có thật. Việc thỏa thuận chuyển nhượng được anh em trong gia đình đều biết, bà H3 chứng kiến việc ông X có giao cho bà C GCNQSDĐ mang tên ông X. Về vấn đề nêu trên cũng phù hợp với sự kiện bà C mang giấy chuyển nhượng đất ngày 28/8/2003 âm lịch do ông X viết tay và GCNQSDĐ mang tên ông X đến UBND xã K để xin chuyển nhượng đất mang tên anh Lê Tiến Đ. Đến ngày 19/12/2003 UBND huyện Y đã cấp GCNQSDĐ mang tên anh Lê Tiến Đ được quyền sử dụng 440m² đất.

Tại Biên bản hội nghị hoà giải tranh chấp đất đai lần thứ 3 ngày 21/9/2011, ông X thừa nhận có vay của bà C 7.000.000 đồng nhưng không nêu thời gian trả số tiền 7.000.000 đồng cho bà C, cụ thể: “về số tiền 7.000.000 đồng không phải là mua bán mà là tôi cho cô C vay 4 tấn vôi để làm nhà, *sau đó tôi vay tiền cô C làm nhiều lần được 7.000.000 đồng* và tôi cho cô C vay tiếp 01 chỉ và phải huỷ một cái móng 3 gian 1 buồng lỗi để cô C làm nhà chứ không phải tiền bán đất”.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, không có đương sự nào đề nghị đưa anh Nguyễn Ngọc A1 (con trai ông X) vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng theo quy định tại Điều 77 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, ông X đề nghị Hội đồng xét xử hỏi anh Nguyễn Ngọc A1 để làm rõ số tiền mà bà C ghi trong cuốn sổ là ngày 16/10/97 Ngọc A1 lấy 500.000 đồng.

Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, Hội đồng xét xử đồng ý cho anh Nguyễn Ngọc A1 trình bày. Theo lời trình bày của anh Nguyễn Ngọc A1 tại phiên tòa thì anh không vay mượn, lấy tiền từ bà C. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông X cho

rằng ông không vay bà C 7.000.000 đồng nhưng thời gian ông trả đủ tiền cho bà C là khi ông trả cho bà C 4 tấn vôi và 1 chỉ vàng. Xét thấy, lời khai của ông X có sự mâu thuẫn, bởi bản thân ông X xác định tại phiên toà về 4 tấn vôi trị giá 8.000.000 đồng và 1 chỉ vàng trị giá 4.300.000 đồng là quá số tiền 7.000.000 đồng là không có căn cứ.

Căn cứ vào lời khai của ông Trương Hồng S (là cán bộ địa chính xã K năm 2003) khẳng định có giấy mua bán đất viết tay của ông X cho bà C, loại giấy vở ô ly nhỏ, có nội dung viết chuyển nhượng số diện tích đất cho bà C để làm nhà ở và bà C đã đến gặp ông để làm thủ tục sang tên đất cho anh Đ là con trai bà C là có thật, lời khai của ông S là khách quan, không có mâu thuẫn với ai.

Theo lời khai của chị Lê Thị Hồng L1 (người làm chứng) thể hiện: đầu tháng 7 năm 2011 do mới sinh con được hơn 1 tháng nên chị có về quê để mẹ chị là bà C chăm sóc. Ngày 11/7/2011 bác chị là ông X hỏi mẹ chị cho bác xem lại giấy chuyển nhượng viết tay...Khi mẹ chị vừa đưa giấy chuyển nhượng cho bác cầm xem thì bác bất ngờ xé nát rồi cho vào mồm nhai.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định: bà C và vợ chồng ông X khi tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có năng lực hành vi dân sự. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Ông X được cấp GCNQSDĐ năm 1997 nên ông X được thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Bà N3 tuy không ký vào giấy chuyển nhượng đất ngày 28/8/2003 âm lịch (tức ngày 24/9/2003 dương lịch) do ông X viết tay, nhưng bà N3 biết việc bà C xây nhà, ở ổn định và không phản đối nên phải xác định bà N3 có biết và đồng ý việc ông X chuyển nhượng đất cho bà C. Như vậy, cần xác định giữa vợ chồng ông X với bà C có sự thoả thuận về việc bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 65 và thửa đất số 71 với số tiền 7.000.000 đồng, số tiền này được đối trừ vào số tiền ông X vay tiền 7.000.000 đồng của bà C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tức giấy chuyển nhượng đất ngày 28/8/2003 âm lịch (tức ngày 24/9/2003 dương lịch) do ông X viết tay là có thật.

[2.3] Bà C cho rằng ngày 11/7/2011 ông X đã xé vụn giấy chuyển nhượng đất viết tay của ông X và cho vào miệng nuốt luôn nên bà C không thể giao nộp cho Toà án giấy chuyển nhượng đất giữa ông X với bà C. Phía ông X không thừa nhận việc viết giấy bán đất cho bà C. Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành các biện pháp thu thập tài liệu, chứng cứ nhưng không thu thập được giấy chuyển nhượng đất ngày 28/8/2003 âm lịch (tức ngày 24/9/2003 dương lịch) do ông X viết tay. Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và người làm chứng thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không còn tồn tại trên thực tế, cần xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 28/8/2003 âm lịch (tức ngày 24/9/2003 dương lịch) không có đầy đủ các điều kiện để công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (vi phạm điều kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền), vi phạm Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản).

Tại phiên tòa ông X trình bày: vào ngày giỗ những người trong họ, ông thường xuyên về quê K, có khoảng 13 đám giỗ/năm, ông có biết bà C xây nhà nhưng chỉ cho xây để ở nhờ trên đất của ông. Bản thân ông còn biết bà C phá móng nhà cũ của ông và xây nhà kiên cố trên đất.

Tại Biên bản xác minh ngày 08/9/2023 thể hiện: từ năm 2003 đến năm 2009, việc nộp thuế nhà đất đều mang tên ông Nguyễn Văn X, hoá đơn thu thuế hiện nay không còn. Năm 2010 và năm 2011 việc nộp thuế ghi tên ông Nguyễn Văn X (Ca). Các tài liệu kèm theo thể hiện: từ năm 2015 đến năm 2023 tại sổ thuế phi nông nghiệp có ghi tên “Lê Văn Đ2 (Ca)”. Lý giải về vấn đề nộp thuế, tại phiên tòa phía bà C cho rằng: bà C là người nộp tiền thuế đất từ năm 1998 đến năm 2003, bà C nộp nhưng đứng tên ông X vì GCNQSDĐ đang tên ông X, từ năm 2003 trở đi khi chuyển nhượng cho anh Đ2 thì bà C nộp thay cho anh Đ2.

Như vậy, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng (bà C) đã nhận đất, quản lý, sử dụng, xây tường, làm cổng sắt, trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố. Bên chuyển nhượng (ông X, bà N3) không phản đối, không có ý kiến gì cho đến năm 2011 mới xảy ra tranh chấp. Việc bà C đã làm nhà ở kiên cố từ năm 2006 đến nay không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và bà C sử dụng đất, sinh sống ổn định đến nay gần 20 năm.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2024 thể hiện thực trạng bà C đã làm nhà ở kiên cố, xây dựng công trình phụ, trồng cây lâu năm trên một phần đất chuyển nhượng với tổng diện tích là 454,3m², được thể hiện tại 02 thửa đất, cụ thể: thửa số 71 (nay là thửa số 66) có diện tích 357,2m² (trong đó có 190,2m² đất ở, 167m² đất CLN và thửa số 65, diện tích 97,1m² đất NTS). Tại thời điểm giao kết hợp đồng đến nay, bà C không xây nhà ở kiên cố, không trồng cây lâu năm trong phần diện tích đất còn lại có diện tích 299m² đất (trong đó có phần đất để lại 6m chiều rộng làm nhà thờ). Do đó, Hội đồng xét xử công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X bà N3 với bà C đối với phần đất có nhà ở kiên cố, tường bao, trồng cây lâu năm có diện tích 454,3m² đất nêu trên và *hủy phần hợp đồng* đối với diện tích đất còn lại là 299m² (bao gồm: 102,9m² đất NTS tại thửa đất số 65; 109,8m² đất ONT và 86,3m² đất CLN tại thửa đất số 66; đất có tứ cận như sau: phía Bắc giáp đất ông C3 dài 8,47m, phía Nam giáp đường xóm dài 8m, phía Đông giáp đất bà C dài 36,33m, phía Tây giáp đất ông H, ông P1 dài 36,26m).

[2.4] Về hậu quả huỷ phần hợp đồng đối với diện tích đất 299m².

Về đất: buộc bên nhận chuyển nhượng (bà C) giao trả phần đất có diện tích 299m² cho bên chuyển nhượng (ông X, bà N3); đất có vị trí, kích thước như hình S2 trên sơ đồ.

Về tài sản trên đất:

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn có quan điểm: trường hợp Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C thì bà C vẫn đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của bà C về việc bà C thanh toán cho ông H, ông X, bà N3 khoản tiền xây tường. Trường hợp bà C không được Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà C không đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của bà như bản án sơ thẩm đã tuyên, vì đó là việc của ông X.

Do đó, Hội đồng xét xử xem xét lại các vấn đề mà Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của đương sự trong bản án sơ thẩm đối với tài sản trên phần diện tích 299m² đất.

Phía bị đơn trình bày trên đất có móng nhà cũ, khi bà C sử dụng đã phá. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu gì về móng nhà nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa, ông X bà N3 trình bày không có nhu cầu sử dụng công trình, tài sản, cây cối của bà C, ông C1 đã tạo lập trên đất của ông bà nên ông bà yêu cầu tháo dỡ công trình, cây cối và không đồng ý thanh toán giá trị công trình và cây cối của bà C, ông C1. Hội đồng xét xử xét thấy:

T5 phía Nam: theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2023 thể hiện tường bao phía Nam do ông X xây dựng năm 2011 có kích thước 8,64m bên trên có dựng hàng rào sắt. Tuy nhiên, đối với kích thước chiều rộng giáp đường xóm (phía Nam) là 8m nằm trên phần đất bà C phải trả lại cho ông X bà N3 nên phần tường phía Nam còn lại (giáp tường phía Nam của bà C) có kích thước 0,64m (8,64m – 8m = 0,64m) bên trên có dựng hàng rào sắt của phía bị đơn không còn giá trị sử dụng, cần buộc ông X bà N3 phải tháo dỡ là đúng pháp luật.

Tường phía Bắc: các đương sự đều thừa nhận đoạn tường phía Bắc thuộc quyền sở hữu của hộ liền kề (anh C3) và do C3 xây, các bên đương sự không có tranh chấp gì.

Tường phía Đông: theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2023 thể hiện tường bao do ông C1 xây dựng năm 2021 bên trên có dựng hàng rào sắt. Tại phiên tòa, ông Chuyên tự nguyện tặng cho lại phần tài sản do ông C1 tạo lập trên đất cho chủ sử dụng đất, ông không có yêu cầu thanh toán tiền công san lấp, tiền vật liệu, rào sắt, 12 cột bê tông, công xây nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông C1. Do vậy ông X bà N3 không phải thanh toán khoản tiền này cho ông C1.

Tường phía Tây: tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2023 thể hiện tường bao tiếp giáp đất ông H được ông H, ông X, ông C1 xây dựng năm 2011 có kích thước 36,52m (đo đạc lại ngày 09/5/2024 là 36,26m).

Bà C cho rằng móng tường bao giáp đất nhà ông H do bà xây dựng, bên dưới móng có đóng cọc tre, bên trên kê bằng đá hộc, trên đất bà C có đổ san lấp 50m³ đất. Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, bà C không yêu cầu Toà án giải quyết về vấn đề này nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng pháp luật.

Phía ông X và ông H cho rằng phần tường phía Tây do ông X và ông H xây.

Ông Chuyển tự n tặng cho lại phần tài sản công sức do ông C1 tạo lập trên đất cho chủ sử dụng đất, ông không có yêu cầu thanh toán. Ông X đã thanh toán cho ông H ½ giá trị tường xây. Do đó, phần tường bao có giá trị 2.587.952 đồng thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của ông H và ông X.

Trên diện tích 299m² đất nêu trên có 11 bụi chuối do bà C trồng. Do ông X và bà N3 không có nhu cầu sử dụng những tài sản của bà C tạo lập trên đất nên cần buộc bà C phải có trách nhiệm tháo dỡ và di dời các tài sản, vật liệu, công trình xây dựng (nếu có), toàn bộ số cây chuối và cây trồng khác trên phần diện tích đất 299m² nêu trên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông X, bà N3.

Tại phiên toà, ông X trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm ông chưa nêu việc ông trồng một số cây như nhãn, xoài, chuối ...trên thửa đất, tuy nhiên ông X không có căn cứ chứng minh về vấn đề này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với số tiền chuyển nhượng đất, việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cần buộc ông X bà N3 phải hoàn trả bà C số tiền như sau: theo Chứng thư thẩm định giá ngày 29/5/2023, giá trị quyền sử dụng đất ở là 7.042.000 đồng/m², đất ao là 100.000 đồng/m², đất trồng cây lâu năm là 105.000 đồng/m². Như vậy, giá trị quyền sử dụng diện tích 753,3m² là 2.159.196.500 đồng. Giá trị quyền sử dụng diện tích 299m² đất (bao gồm: 102,9m² đất NTS, 109,8m² đất ONT, 86,3m² đất CLN) là 792.563.100 đồng, tương đương 36,71% (792.563.100 đồng/2.159.196.500 đồng = 36,71%). Hội đồng xét xử xác định ông X bà N3 phải hoàn trả lại cho bà C theo tỷ lệ % là: 36,71% x 7.000.000 đồng = 2.569.700 đồng, làm tròn 2.570.000 đồng.

Về thanh toán phần chênh lệch diện tích đất 299m²: khi giao kết hợp đồng hai bên không có sự phân tách cụ thể giá tiền từng m² đất và tài sản trên đất là bao nhiêu nhưng căn cứ vào giá trị hợp đồng đã thực hiện là 7.000.000 đồng và sự chênh lệch diện tích 299m² đất bà C không sử dụng để xây nhà kiên cố, trồng cây lâu năm nên có căn cứ để buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm, cụ thể là: 792.563.100 đồng - 2.570.000 đồng = 789.993.100 đồng, làm tròn là 789.993.000 đồng.

Về bên vi phạm nghĩa vụ gây thiệt hại thì phải bồi thường: căn cứ khoản 2 Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995 (Bộ luật Dân sự đang có hiệu lực tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng) thể hiện: nghĩa vụ của bên nhận quyền sử dụng đất là đăng ký quyền sử dụng đất tại UBND cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị

định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ thì bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký quyền sử dụng đất tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất đó.

Đối chiếu với quy định nêu trên, bà C phải có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất mang tên mình, nhưng bà C tự ý làm thủ tục đăng ký, đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất mang tên anh Lê Tiến Đ khi không có sự đồng ý của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật, làm cho bên chuyển nhượng không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Do đó bên vi phạm nghĩa vụ gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xác định bà C phải tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự và bà C phải bồi thường thiệt hại cho ông X bà N3; trong trường hợp này thiệt hại được xác định là 50% giá trị của phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng diện tích 299m² đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: $50\% \times 789.993.000 \text{ đồng} = 394.996.500 \text{ đồng}$, làm tròn 394.997.000 đồng.

[3] *Về chi phí tố tụng*: bà C đã tạm ứng chi phí do đặc là 4.500.000 đồng, tạm ứng chi phí thẩm định giá là 7.500.000 đồng; tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2024 là 1.600.000 đồng; tổng số tiền là 13.600.000 đồng. Ông X đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2024 là 2.000.000 đồng, tạm ứng chi phí do đặc là 2.057.400 đồng (làm tròn 2.057.000 đồng); tổng số tiền là 4.057.000 đồng. Tổng cộng chi phí tố tụng là 17.657.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Toà án chấp nhận (huỷ phần hợp đồng đối với diện tích đất 299m², tương đương 36,71%):

$36,71\% \times 17.657.000 \text{ đồng} = 6.481.884 \text{ đồng}$, làm tròn 6.482.000 đồng.

Ông X bà N3 phải chịu chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận ($100\% - 36,71\% = 63,29\%$):

$63,29\% \times 17.657.000 \text{ đồng} = 11.175.115 \text{ đồng}$, làm tròn 11.175.000 đồng.

Đổi trừ số tiền ông X bà N3 và bà C tạm ứng chi phí tố tụng thì ông X bà N3 phải hoàn trả cho bà C số tiền chi phí tố tụng mà bà C đã nộp là:

$11.175.000 \text{ đồng} - 4.057.000 \text{ đồng} = 7.118.000 \text{ đồng}$.

[4] Để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, đảm bảo sự công bằng, đảm bảo ổn định đời sống của nhân dân, đảm bảo quá trình thi hành án được thuận tiện, ngoài công nhận phần hợp đồng có hiệu lực, cần công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với phần đất được công nhận theo hợp đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông X, bà N3; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà N3 với bà C đối với thửa đất có tổng diện tích là 454,3m², được thể hiện tại 02 thửa đất, cụ thể: thửa đất số 71 (nay là thửa đất số 66) có diện tích

357,2m² (trong đó có 190,2m² đất ONT, 167m² đất CLN và thửa đất số 65, diện tích 97,1m² đất NTS); đất có vị trí, kích thước như hình S1 trên sơ đồ. Hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại là 299m².

Do đó, các lý do mà bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn trình bày, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà C và ông X, bà N3 là hợp pháp; không yêu cầu giải quyết các tài sản của bà C trên đất giao cho bà C nhưng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bà C được quyền sử dụng, sở hữu nhà và các tài sản có trên thửa đất số 65, 71 là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Cần rút kinh nghiệm Tòa án cấp sơ thẩm về vấn đề này.

[6] Tại Quyết định số 30/QĐ-CQĐT ngày 20/9/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Y, tỉnh Ninh Bình xác định như sau: ông Trương Hồng S là người tiếp nhận hồ sơ, biết ông X không có mặt khi làm thủ tục và chữ ký, chữ viết mang tên ông X trong Hợp đồng chuyển nhượng không phải là chữ ký, chữ viết của ông X. Bản thân ông S không hưởng lợi gì về việc này. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, anh Lê Tiến Đ chưa cho tặng, chuyển nhượng, mua bán cho cá nhân, tổ chức nào; việc bà C xây dựng nhà và các công trình phụ trợ trên đất được sự đồng ý của ông X. Bản thân bà C chưa bị xử lý hành chính, chưa bị kết án về tội “Vi phạm các quy định về sử dụng đất đai”, ông S chưa bị xử lý kỷ luật về các hành vi “Lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn giao đất, thu hồi, cho thuê, cho phép chuyển quyền sử dụng, cho phép chuyển mục đích sử dụng trái pháp luật”. Thời điểm thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và bà C ký giả chữ ký, chữ viết của ông X vào ngày 17/11/2003 đến nay đã quá 15 năm. Do đó, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Y không khởi tố vụ án hình sự đối với tố giác về tội phạm “Vi phạm quy định về sử dụng đất đai” xảy ra ngày 17/11/2003 tại xã K.

Do đó, đối với nội dung ông X trình bày trong Đơn kêu cứu và đề nghị quan tâm giải quyết đề ngày 12/6/2024 có liên quan đến bà C ký giả chữ ký, chữ viết của ông X vào ngày 17/11/2003 và trách nhiệm của ông Trương Hồng S đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Y xác định tại Quyết định số 30/QĐ-CQĐT ngày 20/9/2023 nêu trên nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Về án phí dân sự:

Về án phí dân sự sơ thẩm: do bà C, ông X và bà N3 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà C, ông X và bà N3 là đúng pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông X, bà N3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 419, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 712, 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 357, Điều 427, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 26, 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. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 04/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình, cụ thể:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C.

Công nhận phân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị N với bà Nguyễn Thị C là hợp pháp đối với phần đất có diện tích 454,3m² đất tại 02 thửa đất như sau: thửa đất số 65, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã K lập năm 1996 (nay là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã K lập năm 2023) với diện tích là 97,1m² đất nuôi trồng thủy sản (NTS) và thửa đất số 71, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã K lập năm 1996 (nay là thửa đất số 66, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã K lập năm 2023) với diện tích là 190,2m² đất ở (ONT), 167m² đất trồng cây lâu năm (CLN); địa chỉ thửa đất: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

Bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 454,3m² đất, bao gồm: 97,1m² đất nuôi trồng thủy sản (NTS) tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã K lập năm 2023 và 190,2m² đất ở (ONT), 167m² đất trồng cây lâu năm (CLN) tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã K lập năm 2023; địa chỉ thửa đất: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. Đất có vị trí, kích thước như hình S1 trên sơ đồ, cụ thể:

+ Phía Bắc giáp đất ông C3 gồm các đoạn: 0,36m, 0,56m, 4,37m, 10,18m, 2,79m.

+ Phía Nam giáp đường bê tông (đường xóm) dài: 15,66m.

+ Phía Đông giáp đất ông T6, ông N2 gồm các đoạn: 6,8m, 0,3m, 13,35m, 10,97m.

+ Phía Tây giáp đất ông X dài: 36,33m.

Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị N với bà Nguyễn Thị C đối với diện tích còn lại là 299m² đất tại 02 thửa đất như sau: thửa đất số 65, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã K lập năm 1996 (nay là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính

xã K lập năm 2023) với diện tích là 102,9m² đất nuôi trồng thủy sản (NTS) và thửa đất số 71, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã K lập năm 1996 (nay là thửa đất số 66, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã K lập năm 2023) với diện tích là 109,8m² đất ở (ONT), 86,3m² đất trồng cây lâu năm (CLN); địa chỉ thửa đất: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

- Buộc bà Nguyễn Thị C giao trả phần đất cho ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị N có diện tích 299m² đất, bao gồm: 102,9m² đất nuôi trồng thủy sản (NTS) tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã K lập năm 2023 và 109,8m² đất ở (ONT), 86,3m² đất trồng cây lâu năm (CLN) tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã K lập năm 2023; địa chỉ thửa đất: xóm D, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. Đất có vị trí, kích thước như hình S2 trên sơ đồ, cụ thể:

+ Phía Bắc giáp đất ông C3 dài 8,47m (gồm các đoạn: 5,9m, 2,57m).

+ Phía Nam giáp đường bê tông (đường xóm) dài 8m (gồm các đoạn: 6,05m, 1,95m).

+ Phía Đông giáp đất bà C dài: 36,33m.

+ Phía Tây giáp đất ông H, ông P1 dài 36,26m (gồm các đoạn: 23,79m, 12,47m).

(Có sơ đồ kèm theo)

- Ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N có trách nhiệm, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị C phải có trách nhiệm tháo dỡ và di dời các tài sản, vật liệu, công trình xây dựng (nếu có), toàn bộ số cây chuối và cây trồng khác trên phần đất diện tích 299m² đất nêu trên của ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N.

- Buộc ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 2.570.000 đồng (Hai triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị N phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị C phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: 789.993.000 đồng (Bảy trăm tám mươi chín triệu chín trăm chín mươi ba nghìn đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị C phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N số tiền là 394.997.000 đồng (Ba trăm chín mươi bốn triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

Như vậy, sau khi đối trừ số tiền bà Nguyễn Thị C phải trả cho ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N thì tổng số tiền ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị C là:

(2.570.000 đồng + 789.993.000 đồng) - 394.997.000 đồng = 397.566.000 đồng (Ba trăm chín mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

1.3. Ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N được quyền sở hữu, sử dụng bức tường phía Nam (bên trên dựng hàng rào sắt) có kích thước 8m. Buộc ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N phải tháo dỡ một phần tường phía Nam, bên trên có dựng hàng rào sắt (giáp tường phía Nam của bà Nguyễn Thị C) có kích thước 0,64m.

Ghi nhận việc tự nguyện của ông Nguyễn Văn C1 về việc tặng cho lại phần tài sản của ông Nguyễn Văn C1 tạo lập trên đất cho chủ sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn C1 không có yêu cầu thanh toán công sức san lấp, chi phí vật liệu san lấp, công xây tường, đoạn tường ngăn (bên trên có đoạn rào sắt và 12 cột bê tông) nằm trong phần đất có diện tích 299m². Ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N không phải thanh toán khoản tiền này cho ông Nguyễn Văn C1. Ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N được quyền sở hữu, sử dụng phần bức tường, rào sắt, 12 cột bê tông nêu trên.

Ông Nguyễn Văn X và ông Nguyễn Đức H được quyền sở hữu, sử dụng chung phần tường bao phía Tây xây dựng năm 2011 có chiều dài 36,26m (gồm các đoạn: 23,79m, 12,47m).

1.4. Về chi phí tố tụng.

Bà Nguyễn Thị C phải chịu chi phí tố tụng là 6.482.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà bà Nguyễn Thị C đã nộp. Như vậy, bà Nguyễn Thị C đã nộp đủ chi phí tố tụng là 6.482.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị N phải chịu chi phí tố tụng là 11.175.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị N đã nộp là 4.057.000 đồng; ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị N còn phải nộp chi phí tố tụng là 7.118.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị C đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền chi phí tố tụng là 7.118.000 đồng (Bảy triệu một trăm mười tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn X, bà Mai Thị N.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn X và bà Mai Thị N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/7/2024).

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