

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 21/2019/DS-PT

Ngày 24 tháng 5 năm 2019

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 THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hà

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Bằng

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Thái Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:

Bà Bùi Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS -ST ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23A/2019/QĐPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2019/QĐPT-DS ngày 10/4/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2019/QĐPT-DS ngày 26/4/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Ngọc T (tên gọi khác Bùi Văn T, Bùi Xuân T) - sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị N1 - sinh năm 1966.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn:

Ông Bùi Thanh L – sinh năm 1988 (con trai ông T, bà N1).

Đều trú tại: Thôn H, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Ngọc N - sinh năm 1961

Địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình.

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

Bà Trần Thị D - sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình.

4. *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Ngọc N – Bị đơn.

(Ông T, bà N1, anh L, ông N, bà D có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn ông Bùi Xuân T và bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Ngày 12/3/1995, ông bà có nhận chuyển nhượng 280m² đất ao của ông Nguyễn Huy T1 ở thôn H, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình với giá 6.600.000 đồng, đất có tứ cận cụ thể như sau: Phía Đông dài 26m giáp phần ao anh H; phía Tây dài 26m giáp đường đi của xóm; phía Nam dài 10,7m giáp đất anh H; phía Bắc dài 10,7m giáp đường trục xã. Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 307,1m², có tứ cận như sau: phía Đông dài 24,62m giáp ao anh Đ, chị N; phía Tây dài 27,73m giáp đường thôn H; phía Nam dài 9,12 m giáp đất anh Hòa; phía Bắc dài 12,23 m giáp đường trục xã. Khi chuyển nhượng hai bên làm biên bản bàn giao ao có xác nhận của UBND xã B, bản chính ông đã nộp cho UBND xã còn ông giữ bản photocô, việc giao nhận tiền có lập biên bản và có người chứng kiến.

Quá trình sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà xây dựng nhà mái ngói, đến năm 2000 xây nhà mái bằng và làm bếp, diện tích còn lại thả bèo, nuôi cá. Do diện tích đất ao còn lại gần mặt đường, nhiều hộ dân đến đổ rác do vậy đã lấp được một phần ao. Năm 2009, cho ông N để nhờ gạch, năm 2010 để nhờ cây si cảnh, khi ông N không bán được si có nói với ông bà xây bao xung quanh gốc si, nhưng khi xây ông bà không ở nhà nên ông N xây bờ ao giáp với ao nhà anh Đ, ông bà có hỏi thì ông N bảo xây bảo vệ cây si. Năm 2011, khi gia đình ông bà sửa bếp ông N cho rằng ông bà đã xây lấn sang đất của ông N nên xảy ra tranh chấp. Tại biên bản làm việc ngày 07/11/2012 có sự tham gia các bên, Thanh tra huyện Kiến Xương đã kết luận: Việc mua bán, làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật; nếu ông N đề nghị tiếp thì gửi đơn ra Tòa yêu cầu

giải quyết tranh chấp hợp đồng; đề nghị UBND xã B xử lý, giải quyết, khôi phục lại tình trạng ban đầu và yêu cầu ông T sử dụng đất đúng mục đích, nếu ông T, bà N1 có nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng thì phải làm thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền xét duyệt, ông N không có ý kiến gì. Khoảng năm 2015, ông bà đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do tranh chấp nên không làm được. Năm 2017, ông N có tình chớ cát lấp ao, xây lán tạm nên ông bà đã báo UBND xã để đình chỉ việc vi phạm này.

Nay ông bà yêu cầu ông N di dời các tài sản gồm: Lán tạm, tường xây gạch bê tông, hàng rào phía Bắc, gạch đỏ, cây si, hàng rào ngăn cách với ao nhà anh Đ, cát lấp ao để trả cho ông bà diện tích đất ao nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày:

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T1, ông T chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Mai H (là chị gái của bà N1 và ông). Do ông T không làm thủ tục sang tên cho bà H nên bà muốn chuyển nhượng lại cho người khác, lúc này ông T lên tiếng mua lại nhưng không đủ tiền nên rủ ông mua chung. Ông T cho ông xem giấy chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông T có xác nhận của UBND xã B nên ông nhất trí mua. Ngày 15/02/2001, giữa ông, bà D và ông T, bà N1 thỏa thuận về việc mua đất ao, theo đó ông T, bà N1 bán cho ông bà diện tích đất ao với giá 2.500.000 đồng. Sáng ngày 15/02/2001, bà D giao tiền cho bà N1 tại nhà ở xóm 8 (nay là thôn H), xã B, khi giao không viết giấy biên nhận; buổi chiều cùng ngày tiến hành đo đất, ông Nguyễn Ngọc G cầm mốc có tứ cận như sau: phía N giáp nhà ông H dài 8,5m; phía Bắc giáp đường xã dài 5m; phía Đông giáp đất ông H dài 26 m; phía Tây giáp nhà còn lại dài 26m. Theo số liệu đo đạc thực tế là 166,6m² có tứ cận: phía Nam giáp nhà ông H dài 8,5m; phía Bắc giáp đường xã dài 5m; phía Đông giáp ao anh Đ dài 24,62m; phía Tây giáp đất ông T dài 24,91m.

Sau khi đo đất, ông viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T ký và ghi rõ họ tên dưới mục người chuyển nhượng, ông ký và ghi rõ họ tên ở dưới mục người mua, ông Nguyễn Ngọc G ký và ghi rõ họ tên ở dưới mục đại diện gia đình, bà N1 không ký vì mỗi bên chỉ cần một người ký đại diện. Khoảng 02 tháng sau ông thỏa thuận bán lại cho ông Nguyễn Chí L diện tích đất ao trên với giá

2.500.000 đồng, ông L đã đặt cọc cho ông 300.000 đồng. Do chỉ có giấy chuyển nhượng nên ông đưa cho bà N1 để làm thủ tục sang tên cho ông L. Sau đó ông L không mua nữa nên bà N1 có ghi câu: “*anh N chuyển cho anh L xóm 5*”. Ông đã gặp ông T2 - Cán bộ văn phòng UBND xã, ông Q - Chủ tịch xã báo việc chuyển nhượng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q có hướng dẫn sang gặp ông Mai Văn U - Cán bộ địa chính xã, ông U có nói với ông là người bán bảo không ký vào giấy chuyển nhượng nên không làm được. Do bị từ chối nhiều lần nên ông không đề nghị nữa.

Quá trình sử dụng đất: Một năm sau khi nhận chuyển nhượng, ông mua đất lấp ao, trồng chuối; khoảng năm 2005, cho anh H1 - thôn V, xã B mượn đất để trôi vôi; năm 2007, ông định xây nhà nên có để khoảng 1 vạn gạch đỏ ở trên đất; năm 2008, trồng thêm một cây si. Năm 2011, do gia đình ông T xây lấn sang đất của ông nên xảy ra tranh chấp, ông đề nghị thanh tra giải quyết, thanh tra có kết luận: “Việc mua bán, làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật; nếu ông N đề nghị tiếp thì gửi đơn ra Tòa yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng”, nhưng do bận mãi nên ông không khởi kiện ra Tòa án. Ngày 08/12/2012 và 10/5/2015 ông tiếp tục làm đơn đề nghị, ông Nguyễn Ngọc Q - Nguyên chủ tịch UBND xã đã xác nhận vào hai đơn của ông là có việc thỏa thuận mua bán đất ao trên. Năm 2017, ông sửa lại lán tạm, bà N1 báo UBND xã nên địa phương yêu cầu ông đình chỉ hoạt động này. Ông đã đóng thuế đối với diện tích đất đã mua, ông không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn về việc buộc ông trả lại diện tích đất 151,9 m² vì ông đã nhận chuyển nhượng nên ông được quyền sử dụng.

Ngày 26/4/2018, ông N có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án buộc ông T, bà N1 trả cho ông diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 10 m², sau khi đo thực tế là 14,7m² có kích thước cụ thể như sau: Cạnh phía Tây giáp nhà ông T dài 11,8 m; cạnh phía Đông giáp đất đang tranh chấp dài 12,40 m; cạnh phía Nam giáp đất anh Hòa dài 2,51m. Trên đất có công trình phụ mái proximãng, tường xây gạch bê tông dài 7,72m yêu cầu nguyên đơn dỡ bỏ để trả lại đất cho ông.

Ông T, bà N1 cho rằng không có việc ông bà chuyển nhượng đất ao cho ông N, năm 2000, ông bà đã bán nhà ở xóm 8 nên việc ông N khai ngày 15/02/2001 giao tiền tại đây là không đúng, việc này được chứng minh bằng lời khai của ông Nguyễn Thế D người đã mua nhà và bản điều tra nhân khẩu từ năm 1993 – tháng

4/2000. Mặt khác, vào thời điểm lập giấy chuyển nhượng (ngay sau Tết Nguyên Đán năm 2001) ông T không ở nhà mà cùng với ông Nguyễn Ngọc G vào nhà ông Nguyễn Văn T3 (là anh trai bà N1) ở huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum để làm nương; chữ ký, chữ viết trong giấy chuyển nhượng ông N đã cung cấp cho Tòa án đều không phải là của ông bà, nên đề nghị Tòa án trung cầu giám định. Việc trong hồ sơ vay vốn tại Quỹ tín dụng B vào năm 2004 ông bà chỉ kê khai đất ở 180m² là do nhu cầu vay vốn đến đâu thì kê khai đến đó, gia đình khó khăn nên nếu kê khai hết đất mà ông bà không trả được nợ thì còn đất để ở. Đối với yêu cầu phản tố của ông N, ông bà cũng không nhất trí vì toàn bộ là đất của ông bà.

Sau khi có kết luận giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an, ông T, bà N1 không có ý kiến gì, cho rằng không chuyển nhượng đất cho ông N, riêng ông T khẳng định vào ngày 15/02/2001 ông không ký vào giấy chuyển nhượng còn ký vào thời gian nào ông không xác định được.

Kết quả xác minh tại UBND xã B thể hiện: Tại tờ bản đồ số 02 đo năm 1990, số thửa 2643 tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Huy T1 và bà Phạm Thị H1, diện tích đất ao 560 m². Theo số liệu đo thực tế là 567,7 m² việc tăng này là do sai số. Ngày 12/3/1995, ông T1 chuyển nhượng cho ông T 280 m² có xác nhận của UBND xã B, tại UBND xã không lưu được tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng này, giữa gia đình ông T, bà Hà không xảy ra tranh chấp, diện tích đất ông T đã nhận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, gia đình ông T xây dựng nhà trên đất là không đúng vì chưa được cấp có thẩm quyền xét duyệt cho chuyển mục đích. Năm 2011, ông T và ông N xảy ra tranh chấp liên quan đến giấy tờ chuyển nhượng đất giữa các bên, chính quyền địa phương không biết và các bên cũng không báo chính quyền về việc chuyển nhượng này. Trên diện tích đất các bên đang tranh chấp ông N có trồng cây si, để gạch đỏ. Năm 2017, ông N tự ý san lấp ao, xây nhà tạm lợp proximang, UBND xã đã lập biên bản đình chỉ đối với ông N; không có việc ông N đóng thuế đối với diện tích đất tranh chấp như ông đã khai. Gia đình ông T thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đối với toàn bộ diện tích đất ao, tuy nhiên do cơ sở thôn nhận thức gia đình ông T có nhà và đang ở trên đất đó nên khi thu thuế ghi là đất ở.

Ông Nguyễn Văn R khai: Ông không chứng kiến việc bố ông là Nguyễn Huy T1 bàn giao đất cho ông Bùi Ngọc T mà chỉ nghe bố ông nói lại, ông không có ý kiến đề nghị gì.

Ông Phạm Như Q1 khai: Ông làm chủ tịch UBND xã B từ năm 1992 - 1997, vào ngày 15/3/1995, ông có ký xác nhận vào Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ao và Biên bản bàn giao ao giữa ông T1 và ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T không đề nghị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Phạm Văn K1 - Nguyên cán bộ địa chính xã B, huyện K khai: Ông không trực tiếp đo cũng không chứng kiến việc đo đạc, vào ngày 15/3/1995 ông có ký xác nhận đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ao và Biên bản bàn giao ao giữa ông T1 và ông T. Bản chính của hai văn bản này ông lưu tại UBND xã và đã vào sổ mục kê của xã về việc chuyển nhượng này.

Ông Nguyễn Ngọc G khai: Ông là anh trai của bà N1 và ông N. Đầu năm 2001, ông không đi cùng với ông T vào nhà ông T3; năm 2002 ông và ông T vào nhà ông Nguyễn Văn T3 (anh trai ông) ở huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum, ông về trước còn ông T về sau. Ông có chứng kiến việc thỏa thuận mua bán đất ao giữa ông T và ông N với giá 2.500.000 đồng. Sáng ngày 15/02/2001, tại nhà ông T, ông N giao tiền cho ông T, khi giao có viết giấy biên nhận và ông ký vào giấy biên nhận này. Đến buổi chiều cùng ngày ông có chứng kiến việc ông T đo đất, ông T lấy mảnh đất giáp hai mặt đường (đường xóm và đường xã), còn ông N nhận phần đất còn lại, do mảnh đất ao không vuông nên mặt tiền phía giáp đường xã của hai thửa bằng nhau là 5 m, còn phía sau (giáp xóm) thửa đất của ông T có chiều ngang khoảng gần 4 m, còn thửa đất của ông N có chiều ngang 8,6m. Sau khi bàn giao đất hai bên có lập giấy biên nhận mua, bán đất, giấy biên nhận do ông T viết, ông T và ông N đều ký, sau đó hai ông nhờ ông ký với tư cách đại diện gia đình.

Ông Nguyễn Văn T3 khai: Ông là anh trai ông N và bà N1. Khoảng tháng 4 hoặc tháng 5 năm 2001, ông T có làm giúp cỏ mỳ cho gia đình ông, do mẹ ông T mất nên ông T về quê đến gần cuối năm 2001 ông T tiếp tục vào xây nhà cho gia đình ông. Đến năm 2002, ông T dẫn ông G vào nhà ông chơi, ông G về trước.

Ông Nguyễn Ngọc Q – Nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B trình bày, năm 2001, ông N có gặp ông tại trụ sở UBND xã B báo việc nhận chuyển nhượng đất ao của ông T, bà N1. Ông N có cho ông xem giấy chuyển nhượng đề nghị làm

thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông đã giải thích cho ông N phải làm thủ tục chuyên mục đích trước. Sau đó ông Nguyễn Chí L (bạn của ông) có ý định mua lại diện tích đất ao của ông N nên có hỏi ý kiến ông, đồng thời cho ông xem giấy chuyển nhượng đất giữa ông T với ông N. Ông xác nhận vào hai đơn đề nghị của ông N là do ông đã được xem giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N.

Ông Nguyễn Thế Tr (tên gọi khác là T) – Nguyên trưởng thôn H, xã B, huyện K khai: Ông làm trưởng thôn H từ tháng 5/1995 - tháng 5/1997, ông không biết việc chuyển nhượng đất giữa hai gia đình ông T - ông N, ông N khai có báo ông việc nhận chuyển nhượng đất là hoàn toàn sai.

Ông Nguyễn Chí L khai: Khoảng năm 2001, giữa ông và ông N có thỏa thuận về việc mua diện tích đất hiện nay đang tranh chấp, ông đã đặt cọc 300.000 đồng. Ông N có bảo, vì bà N1 không đồng ý ký bán đất cho ông nên ông phải đến gặp bà N1 để nói với bà điện cho ông T, ông T có quyền quyết định. Sau đó ông thấy nguồn gốc đất không rõ ràng nên không mua nữa, ông N đã trả cho ông số tiền đặt cọc trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2018, bà Nguyễn Thị Mai H (tên gọi khác là D) khai: Năm 1998, bà mua diện tích đất ao của ông T với giá 15.000.000 đồng, khi mua không làm biên bản. Cuối năm 1999, bà lên tiếng bán cho bà C thì T, N1 thay đổi ý định muốn mua lại đất ao với giá 5.000.000 đồng. Đầu năm 2000, T trực tiếp cầm tiền lên Hà Nội trả cho bà và bà có hỏi: “*Mày mua đất thì tiền đâu để làm nhà*”, ông T có trả lời: “*Em rủ anh N D lấy một nửa*”, đến nay bà không còn liên quan đến mảnh đất này nữa. Tại bản tự khai ngày 20/7/2018, bà H thay đổi lời khai, về thời điểm bà H muốn bán lại đất ao cho bà C vào cuối năm 2000 nên T, N1 muốn mua lại và đầu năm 2001, T trực tiếp mang tiền lên Hà Nội trả bà.

Anh Vũ Văn H khai: Khoảng năm 2005, anh có sử dụng diện tích đất đang tranh chấp để trôi vôi làm nhà, khi đó là khu đất trống nên anh không hỏi ai mà tự ý làm. Một năm sau khi sử dụng xong, do anh không san lấp trả lại mặt bằng nên bà N1 có đến yêu cầu gia đình anh lấp hồ vôi trên.

Ông Nguyễn Thế D1 khai: Khoảng tháng 4/2000, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của ông T, bà N1 ở xóm 8 (nay

là thôn H, xã B) với giá 13.000.000 đồng. Ngay sau đó ông đã dọn về ngay, còn ông bà T – N1 ra ở tại xóm 5 (nay là thôn H, xã B). Đến ngày 19/7/2018, ông gửi đơn với nội dung khoảng tháng 5/2001 ông mới chuyển về nhà ông đã mua của ông T.

Bà Phạm Thị H và ông Phạm Văn Đ đều khai: Năm 2012, bà đã chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất ao chung với nhà ông Nguyễn Huy T1 cho anh Đ - chị N2, trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 185m² nhưng trên thực tế là chuyển nhượng toàn bộ, đến nay bà H không còn liên quan đến diện tích đất ao này, mà do anh Đ - chị N2 có toàn quyền quyết định. Anh Đ nhất trí với kết quả đo đạc ngày 28/8/2018, diện tích đất ao của gia đình anh hiện nay là 260,6 m².

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:

Trên diện tích đất ông T, bà N1 đang sử dụng có: Nhà mái bằng diện tích 35m² giá 56.000.000 đồng, nhà xây gạch lợp tôn diện tích 24m² giá 26.400.000 đồng, hiên lợp tôn diện tích 12m² giá 4.200.000 đồng.

Trên diện tích đang tranh chấp có các tài sản sau: Lán tạm đã bị đổ giá 300.000 đồng, tường xây gạch bê tông (giáp ao anh Đ) giá 2.000.000 đồng, hàng rào ngăn với ao anh Đ bằng tre và proximang không có giá trị không định giá, hàng rào phía Bắc bằng cột bê tông và lưới sắt giá 683.000 đồng, gạch đỏ 12.000 viên giá 13.200.000 đồng, 01 cây si giá 760.000 đồng, cát lấp ao 95,3m² giá 13.530.000 đồng (đã bao gồm công san lấp), giá đất 42.000 đồng/m².

Tại phiên tòa ông N khai dưới cát có móng tạm nhưng ông không yêu cầu xem xét, định giá, mục đích khai là để chứng minh việc sử dụng đất của ông. Ông không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, ông đề nghị được nhận lại cây si.

Trên diện tích đất 14,7m² ông N yêu cầu ông T, bà N1 trả lại có: Công trình phụ mái proximang diện tích 7,5m² giá 4.500.000 đồng, tường xây gạch bê tông dài 7,72m hết khẩu hao không định giá.

Hồ sơ vay vốn vào năm 2004 của ông T và bà N1 tại Quỹ tín dụng nhân dân B gồm: Tờ khai tài sản ngày 21/9/2004, Báo cáo thẩm định ngày 21/9/2004, Hợp đồng tín dụng ngày 21/9/2004 đều thể hiện ông T, bà N1 thế chấp các tài sản sau: Đất ở 180 m², nhà ở mái bê tông 40 m², ruộng cơ bản 6,6 sào tại thôn H, xã B để vay 5.000.000 đồng.

Bản kết luận giám định số 250/C09- P5 ngày 15/10/2018 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an ghi: Chữ ký, chữ viết đứng tên Bùi Xuân T dưới mục “người chuyển nhượng” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Bùi Ngọc T (Bùi Xuân T, Bùi Văn T) trên các mẫu so sánh ký hiệu từ MI đến M10 do cùng một người ký ra; Không đủ cơ sở kết luận các chữ “Anh N chuyển cho anh L xóm 5” dưới mục “người chuyển nhượng” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của Nguyễn Thị N1 trên các mẫu so sánh ký hiệu M9, M10, M11, M12 có phải do cùng một người viết ra hay không; Đối với mẫu số M7 (tờ khai tài sản), mẫu số M8 (Giấy đề nghị vay vốn), chữ Nguyễn Thị N1 trên các mẫu này so với các mẫu là bản tự khai, mẫu chữ ký, chữ viết do bà N1 nộp cho Tòa án, biên bản làm việc tại thanh tra không phải một người viết ra.

Tại công văn số 250A/C09-P5 ngày 15/10/2018 Viện Khoa học hình sự - Bộ công an trả lời hiện nay Viện Khoa học hình sự chưa giải quyết được yêu cầu về giám định thời điểm viết của tài liệu.

Bản án số 05/2018/DS – ST ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương: Áp dụng Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; các Điều 145, 146, 691, 692, 693, 696, 697 Bộ luật dân sự 1995. Áp dụng Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 điều 160, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 2, điểm b 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 lệ phí Tòa án:

1. Xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Trần Thị D phải trả lại cho ông Bùi Ngọc T (tên gọi khác Bùi Xuân T) và bà Nguyễn Thị N1 151,9 m² đất ao tại thôn H, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình, có tứ cận như sau:

Phía Đông dài 24,62 m giáp ao nhà anh Đệ - Nê;

Phía Tây dài 24,95 m giáp đất ông T;

Phía Nam dài 5,99 m giáp đất ông Hòa;

Phía Bắc dài 5m giáp đường trục xã. (có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc ông T phải trả cho ông N và bà D 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Buộc ông N, bà D phải di dời 01 cây si, 12.000 viên gạch đỏ và tháo dỡ lán tạm, hàng rào phía Đông ngăn với ao anh Đ bằng tre và proximang, hàng rào phía Bắc bằng cột bê tông và lưới sắt để trả lại đất cho ông T, bà N1.

4. Giao cho ông T, bà N1 sở hữu toàn bộ tường xây phía Đông, cát lấp ao nhưng phải thanh toán cho ông N, bà D số tiền 15.530.000 đồng (mười lăm triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N về việc yêu cầu ông T, bà N1 phải trả 14,7m² đất.

Ngoài ra án còn tuyên về việc thi hành án dân sự, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 18 tháng 12 năm 2018, ông Nguyễn Ngọc N kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bảo vệ quyền lợi của ông.

Ngày 13 tháng 3 năm 2019, ông N nộp đơn kháng cáo bổ sung: Ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, bác yêu cầu của ông Bùi Xuân T và bà Nguyễn Thị N1 tranh chấp đòi đất ao đã bán cho ông; xác định ông T đã bán đất ao cho ông là hoàn toàn tự nguyện và đúng pháp luật; ông có quyền sử dụng đất ao đã mua của ông T theo pháp luật quy định; ông không chấp nhận việc Tòa án huyện Kiến Xương giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định lại giá đất theo giá thị trường và giá trị tài sản trên đất nói trên với giá hiện tại, khách quan.

Ngày 24/4/2019, ông Nguyễn Ngọc N rút yêu cầu phản tố về việc buộc ông T và bà N1 phải trả lại cho ông diện tích đất đã lấn chiếm khi đo thực tế là 14,7m². Đồng thời đề nghị Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông T và ông là hợp pháp nên ông không đề nghị Tòa án tiến hành định giá lại giá đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm. Áp dụng điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông T và ông N có hiệu lực. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc N về việc đòi lại 14,7m² đất do ông T, bà N1 đã lấn chiếm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc N đã nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Ngày 12/3/1995, ông Bùi Ngọc T nhận chuyển nhượng 280m² đất ao của ông Nguyễn Huy T1, có lập văn bản chuyển nhượng và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình là giao dịch hợp pháp. Đến thời điểm hiện tại, không ai có tranh chấp hay ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất ao này giữa ông T và ông T1 nên việc chuyển nhượng là hợp pháp. Mặc dù bà N1 không có tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng theo quy định tại Khoản 1 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì: “1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân...”. Vì vậy, xác định đây là tài sản chung của vợ chồng, nên ông T, bà N1 có quyền định đoạt đối với thửa đất này.

[2.2] Về xác định diện tích đất tranh chấp: Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2001 thì ông T chuyển nhượng cho ông N thửa đất có tứ cận là “Phía bắc giáp đường hội đồng dài 5m, phía đông giáp đất anh Hòa dài 26m, phía Nam giáp nhà anh Hòa dài 8,5m, phía tây giáp nhà còn lại dài 26m”, tuy nhiên theo số liệu đo đạc thực tế mà hai bên tranh chấp và các hộ liền kề đều xác nhận thì diện tích đất hiện ông N đang quản lý, sử dụng là 151,9 m² đất ao, có tứ cận: Phía đông dài 24,62m giáp ao nhà anh Đ – N2, phía Tây dài 24,95m giáp đất ông T, phía Nam dài 5,99m giáp đất ông Hòa, phía bắc dài 5m giáp đường trục xã.

[2.3] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Ngọc T và ông Nguyễn Ngọc N ngày 15/02/2001 thấy: ông T và ông N có giao kết hợp đồng với nhau bằng văn bản (giấy viết tay) có chữ ký của người

chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, nhưng không được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức hợp đồng quy định tại Điều 691, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, tại điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự quy định: *“b.1. Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”*. Quy định này đã được Bộ luật dân sự năm 2015 kế thừa và pháp điển hóa trong Bộ luật dân sự 2015, cụ thể khoản 2 Điều 129 quy định: *“2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Quy định này nhằm bảo vệ tốt hơn quyền công dân, bảo đảm sự ổn định của giao dịch dân sự và hạn chế sự không thiện chí của một bên trong việc lợi dụng việc không tuân thủ quy định về hình thức để không thực hiện cam kết của mình. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông T không bị vô hiệu về hình thức.

[2.4] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy: Thứ nhất, việc chuyển nhượng đất ao giữa ông T và ông N diễn ra ngày 15/02/2001 là có thật bởi trong giấy chuyển nhượng đất có chữ ký và ghi đầy đủ họ tên của người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng và người làm chứng, điều này được thể hiện bằng kết luận giám định chữ ký, chữ viết của của ông Bùi Ngọc T trong giấy chuyển nhượng. Do vậy, việc ông T cho rằng không chuyển nhượng, không ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N là không có căn cứ. Thứ hai, trong hợp đồng có ghi cụ thể giá chuyển nhượng là 2.500.000 đồng, mặc dù không có giấy biên nhận giao tiền nhưng việc ông N đã tiến hành đo đạc, xác định mốc giới thửa đất và sử dụng đất trong thời gian dài mà ông T, bà N1 không có ý kiến gì nên có đủ cơ sở xác định ông N đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền.

Thứ ba, tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không thể hiện cụ thể diện tích đất, vị trí đất chuyển nhượng nhưng đã ghi rõ ranh giới tứ cận “Phía bắc giáp đường hội đồng dài 5m, phía đông giáp đất anh Hòa dài 26m, phía Nam giáp nhà anh Hòa dài 8,5m, phía tây giáp nhà còn lại dài 26m...” là có thể xác định được diện tích, vị trí thửa đất. Thứ tư, theo lời khai của ông N, bà D, ông G: khi chuyển nhượng đất cho ông N thì bà N1 và ông T đều chứng kiến việc lập giấy chuyển nhượng, việc ông N, bà D giao tiền chuyển nhượng đất 2.500.000 đồng cho bà N1, ông T vào sáng ngày 15/02/2001, chứng kiến việc đo đất, cắm ranh giới đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N đã quản lý, sử dụng đất cho đến năm 2011, do ông T, bà N1 xây lán sang đất nhà ông N nên mới xảy ra tranh chấp. Quá trình ông N quản lý, sử dụng đất như sau: Sau khi nhận chuyển nhượng ông N đã mua cát, lầy đất từ ruộng của gia đình để lấp một phần đất ao, trồng chuối trên diện tích đất ao đã lấp; năm 2003 xây bờ tường ngăn với phần ao của gia đình ông Đ với chiều dài khoảng 2/3 chiều dài thửa đất, còn 1/3 thì cắm kè bằng ngói proximang và cắm nhiều cọc tre; phần đất mặt đường có xây trụ cột bê tông để làm cổng rào lưới sắt nhằm mục đích bảo vệ cây cối, hoa màu trên đất; năm 2007 ông N có ý định xây nhà nên để hơn một vạn gạch đỏ trên đất; năm 2008 trồng cây si cảnh, nay cây si có bán kính rất lớn. Như vậy, việc ông T cho rằng không chuyển nhượng đất ao cho ông N và việc bà N1 khẳng định không biết việc chuyển nhượng đất ao giữa ông T và ông N là không đúng. Mặc dù chỉ có một mình ông T ký tên trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng có đủ căn cứ như đã phân tích nêu trên để xác định bà N1 biết việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông N, biết ông N quản lý và sử dụng thửa đất công khai và sử dụng trong thời gian dài mà không có ý kiến phản đối gì là đồng nghĩa với việc bà N1 đồng ý với việc chuyển nhượng đất ao của ông T. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N là hợp pháp, có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nội dung của hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu là không đúng pháp luật.

[2.5] Ngày 24/4/2019, ông Nguyễn Ngọc N đã nộp đơn rút yêu cầu phản tố về việc buộc ông T, bà N1 phải trả lại cho ông diện tích đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 14,7m². Việc rút yêu cầu phản tố của ông N là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn

Ngọc N. Ông N đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T có hiệu lực nên ngày 24/4/2019, ông N đã rút yêu cầu định giá lại giá trị đất đang tranh chấp nên Tòa án không đặt ra xem xét về yêu cầu định giá lại của ông N.

[3] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc N có cơ sở nên được chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương cho phù hợp pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ông T, bà N1 phải chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.100.000 đồng, phải chịu chi phí đo đạc bằng máy là 2.593.000 đồng. Kết luận giám định đã chứng minh yêu cầu giám định của nguyên đơn không có căn cứ nên ông T, bà N1 phải chịu toàn bộ chi phí giám định 5.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bản án sơ thẩm bị sửa, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N1 nên ông T, bà N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Ngọc N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông T, bà N1 không phải thanh toán tiền đối với các tài sản trên đất cho ông N, bà D nên ông T, bà N1 không phải chịu án phí. Tại pH tòa phúc thẩm ông Nguyễn Ngọc N rút yêu cầu phản tố nhưng ông N vẫn phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 690, 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3, 30 Luật đất đai năm 1993; điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán – Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 147, 148, 160, 161, 165, 166, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc N, sửa bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-PT ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình. Cụ thể:

1.1. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Trần Thị D phải trả lại nguyên đơn ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị N1 151,9 m² đất ao tại thôn H, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình.

1.2. Xác định diện tích đất 151,9m² đất ao (theo đo đạc thực tế), có tứ cận: phía Đông dài 24,62m giáp ao nhà anh Đ - N, phía Tây dài 24,95m giáp đất ông T, phía Nam dài 5,99m giáp đất ông H phía Bắc dài 5m giáp đường trục xã, tại địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc N và bà Trần Thị D (đất có sơ đồ kèm theo bản án).

1.3. Ông Nguyễn Ngọc N và bà Trần Thị D có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc N về việc yêu cầu ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị N1 phải trả lại 14,7m² đất ao đã lấn chiếm.

1.5. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 1.800.000 đồng chi phí định giá tài sản; 1.300.000 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 2.593.000 đồng chi phí đo đạc bằng máy và 5.000.000 đồng chi phí giám định. Tổng cộng, ông T, bà N1 phải chịu 10.693.000 đồng. Ông T, bà N1 đã nộp 5.097.000 đồng nên phải hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc N số tiền còn thiếu là 5.596.000 đồng.

1.6. Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm. Ông N phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố nên chuyển số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0001198 ngày 18/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiến Xương sang thi hành án phí cho ông N. Ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị N1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000953 ngày 07/3/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiến Xương sang thi hành án phí cho ông T, bà N1.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2, 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 6,7,9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện 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 24/5/2019.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TA, THA huyện Kiến Xương;
- Các đương sự;
- Lưu HC-TP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Hà

T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PH TÒA