

Bản án số: 06/2021/DS-PT

Ngày: 08-3-2021

*V/v tranh chấp đất đai theo quy
định của pháp luật về đất đai.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H 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: Ông Nguyễn Tử Lượng

Các Thẩm phán: Ông Tạ Văn Vinh và ông Đinh Huy Lương

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Len – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: Bà Đinh Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020, về Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2020/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Cao Kh sinh năm 1945; địa chỉ: Số nhà 204, khu đường B, xã Ph, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của ông Kh: Ông Nguyễn Văn B sinh năm 1947; địa chỉ: Xóm B, xã Th, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/7/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kh: Ông Đặng Tiến B1 - Luật sư Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: Số nhà 237, đường T, phố Ph, phường N, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

2. Bị đơn: - Anh Đặng Đình H sinh năm 1960

- Chị Lại Thị Th sinh năm 1965

Cùng trú tại địa chỉ: Số nhà 2/103, tổ C, phố Tr, thị trấn P, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của chị Th: Anh Đặng Đình H sinh năm 1960; địa chỉ: Số nhà 2/103, tổ 9, phố Tr, thị trấn P, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/4/2020).

3. Người làm chứng:

- Anh Lại Hồng S, địa chỉ: Phố Tr, thị trấn P, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.
- Anh Đặng Văn Ch, địa chỉ: Khu 3, thị trấn Q, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định.
- Chị Lại Thị H1, địa chỉ: Khu 3, thị trấn Q, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định.
- Bà Đinh Thị Th1, địa chỉ: Số nhà 204, khu đường B, xã Ph, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.
- Ông Nguyễn Văn N, địa chỉ: Phố Ph, thị trấn P, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.
- Ông Nguyễn Mạnh L, địa chỉ: Phố K, thị trấn P, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.
- Anh Lại Thế T, địa chỉ: Phố Tr, thị trấn P, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

4. Người kháng cáo: Anh Đặng Đình H và chị Lại Thị Th là bị đơn.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/4/2020, bản tự khai ngày 09/4/2020, Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 28/8/2020, biên bản H giải ngày 28/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Cao Kh, người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông Trần Cao Kh (trong gia đình anh em hay gọi là Khăm) là công nhân lái xe của Xí nghiệp vận tải ô tô Ninh Bình, sau đó chuyển về công tác tại Công ty cầu đường - Bộ giao thông Vận tải, đến năm 1990 thì nghỉ hưu. Ông Kh có anh rể là ông Lại Văn L1 nguyên là cán bộ Hợp tác xã vận tải Mùa Thu. Năm 1995 Hợp tác xã vận tải Mùa Thu giải thể và có chủ trương thanh lý tài sản là nhà, đất cho xã viên. Ông Kh nhờ ông L1 mua hộ lô đất số 26, trên đất có một gian nhà tập thể đã cũ của Hợp tác xã vận tải Mùa Thu, giá 14.000.000 đồng (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chỉnh lý năm 2016, diện tích thực tế 77,8m²). Tiền thanh lý nhà đất ông Kh nộp hai lần, lần thứ nhất ngày 31/3/1995 nộp 10.000.000 đồng, lần thứ hai ngày 26/5/1995 nộp 4.000.000 đồng, hóa đơn nộp tiền đứng tên ông Kh. Tất cả hóa đơn nộp tiền ông Kh đưa cho ông L1 cất giữ hộ. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông Kh giao nhà đất cho ông L1 quản lý, trông coi hộ. Ngoài ra, ông Kh còn nhờ ông L1 làm hộ thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nhà nước có chủ trương. Sau đó, ông Kh có vài lần hỏi về việc làm thủ tục cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L1 nói chưa có chủ trương. Hiện tại thửa đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình trông coi nhà đất, ông L1 có hỏi ý kiến của ông Kh cho anh Đặng Đình H, chị Lại Thị Th là con rể và con gái ông L1 ở nhờ, trông coi hộ. Việc mượn nhà đất giữa ông Kh và ông L1 không làm hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng; không thỏa thuận về thời gian cho mượn. Trong quá trình ở nhờ và trông coi, vợ chồng anh H đã phá dỡ gian nhà tập thể để làm nhà ở (cấp 4) và các công trình phụ trên thửa đất mượn của ông Kh như hiện nay. Việc vợ chồng anh H phá nhà cũ, xây dựng các hạng mục công trình để sử dụng ông Kh biết, hoàn toàn nhất trí và không có ý kiến gì.

Năm 2017 ông L1 chết, vợ chồng anh H vẫn trực tiếp quản lý sử dụng đất. Do vợ chồng anh H chưa thu xếp được chỗ ở và cũng chưa làm được bia đỏ nên ông Kh vẫn để đất cho vợ chồng anh H mượn làm chỗ ở. Các khoản tiền thuê nhà đất hàng năm do vợ chồng anh H trực tiếp nộp.

Trong một lần về quê, anh H nhờ ông Kh ký hộ giấy ủy quyền để được ở nhờ trên thửa đất. Ông Kh không biết chữ, chỉ biết ký mỗi chữ Trần Cao Kh nên không biết nội dung của văn bản viết gì. Sau này xảy ra tranh chấp ông Kh mới được biết đó là giấy bán nhà đất anh H viết và yêu cầu ông ký.

Về “Giấy bán nhà đất” ngày 20/10/1995, thực ra hai bên lập với nhau năm 2017 nhưng lại ghi năm 1995, nội dung trong văn bản không đúng với ý chí của ông Kh, không đúng bản chất sự việc, có dấu hiệu giả dối về mặt thời gian, không được chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh H, chị Th khai đã thanh toán cho ông và bà Đình Thị Th1 17.500.000 đồng tiền mua nhà đất là không đúng, không có căn cứ, vì ông Kh và bà Th1 đã ly hôn từ năm 1981, không liên quan đến nhau nữa.

Ông Kh đề nghị Tòa án giải quyết hủy “Giấy bán nhà đất” ngày 20/10/1995; buộc anh H, chị Th trả lại cho ông Kh quyền sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chính lý năm 2016 (gọi tắt là thửa đất số 14).

Trong bản tự khai ngày 22/4/2020, đơn yêu cầu phản tố ngày 27/7/2020, Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 28/8/2020, biên bản H giải ngày 28/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, anh Đặng Đình H là bị đơn, đồng thời là người đại diện hợp pháp của chị Lại Thị Th trình bày:

Ông Trần Cao Kh là cậu ruột của vợ anh H. Bố vợ anh H là ông Lại Văn L1 - xã viên Hợp tác xã vận tải Mùa Thu. Năm 1994 Hợp tác xã vận tải Mùa Thu giải thể, bán thanh lý tài sản cho xã viên. Ông Kh có đăng ký mua lô nhà đất số 26 của Hợp tác xã với giá 14.000.000 đồng, hiện nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chính lý năm 2016, diện tích thực tế 77,8m². Sau khi mua nhà đất, ông Kh nhờ vợ chồng anh H trông coi hộ, để khi về già ông Kh sẽ về quê sinh sống. Sau đó khoảng tháng 8 hoặc tháng 9 năm 1995, ông Kh về nhà ông L1 chơi và gọi vợ

chồng anh đến nói chuyện, thống nhất nhượng lại nhà đất cho vợ chồng anh với giá 17.500.000 đồng. Vợ chồng anh H nhất trí mua lại nhà đất nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên xin ông Kh cho trả dần. Lần đầu anh H nhờ anh S là em ruột chị Th mang 4.500.000 đồng lên nhà ông Kh tại Hà Nội để trả cho ông Kh, hai bên không viết giấy tờ gì. Sau đó khoảng ba năm (1997 – 1998) tại đám giỗ ở nhà ông L1, anh đã trả thêm cho ông Kh 4.000.000 đồng. Việc trả tiền chỉ có hai cậu cháu nói chuyện trao đổi với nhau, không viết giấy tờ gì. Đến khoảng năm 2000 – 2001 ông Kh về quê, anh tiếp tục trả cho ông Kh 3.700.000 đồng và không viết giấy biên nhận.

Do điều kiện kinh tế khó khăn, thường xuyên phải đi làm ăn xa đến năm 2003 anh mới về nhà lấy tiền trả tiếp cho ông Kh thì chị Th nói số tiền đó đã cho em gái là chị Lại Thị H1 vay 3.000.000 đồng và 01 chỉ vàng trị giá 500.000 đồng. Khi anh H đến lấy tiền để trả cho ông Kh thì chị H1 nói, anh không phải trả tiền nữa vì cậu Kh còn nợ chị H1 nên hai bên đã đối trừ cho nhau, anh đã trả thêm được cho ông Kh 3.500.000 đồng. Năm 2004 anh H đưa con gái lên Hà Nội thi đại học và đến nhà ông Kh chơi nhưng do bị tai nạn xem máy nên ở lại đó mấy ngày để dưỡng thương. Trước khi anh H về, bà Th1 là vợ ông Kh có đưa cho anh toàn bộ giấy tờ lô đất số 26 và nói vợ chồng chúng mày khó khăn, còn thiếu ít tiền của cậu mợ, nay cậu mợ cho không lấy nữa về lo mà làm ăn. Vì quá tin tưởng nên anh H không dám đề nghị viết giấy chuyển nhượng đất.

Năm 2017 khi ông Kh về chơi, anh H đề nghị ông Kh viết giấy bán nhà đất cho vợ chồng anh, với mục đích hợp lý hóa thủ tục pháp lý để có căn cứ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh đưa tiếp cho ông Kh 1.800.000 đồng và hai bên thống nhất viết giấy bán nhà, nhượng quyền sử dụng lô đất số 26 của Hợp tác xã Mùa Thu cho nhau. Giấy viết vào tháng 7 năm 2017 còn nội dung ghi năm 1995 là thời điểm hai bên thỏa thuận mua bán. Quá trình sử dụng, năm 1998 vợ chồng anh H đã phá gian nhà tập thể, xây nhà cấp bốn và công trình phụ để sử dụng; ông Kh biết và nhất trí. Từ khi sử dụng mảnh đất (năm 1996) đến nay vợ chồng ông H trực tiếp nộp thuế với nhà nước.

Nay ông Kh khởi kiện đòi quyền sử dụng đất, vợ chồng anh không nhất trí, vì thực tế ông Kh đã bán cho vợ chồng anh, hai bên đã thanh toán xong nghĩa vụ với nhau, chỉ chưa hoàn thiện về thủ tục pháp lý. Anh H xác định nhà đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của vợ chồng nên không nhất trí trả lại cho ông Kh, đề nghị Tòa án công nhận giấy bán nhà đất có hiệu lực pháp luật.

Ngày 27/7/2020 anh Đặng Đình H có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án buộc các bên tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán nhà đất ngày 20 tháng 10 năm 1995 giữa ông Kh và ông H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/9/2020, người làm chứng là ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Mạnh L trình bày: Năm 1995 Hợp tác xã vận tải Mùa thu giải thể và thanh lý tài sản cho các xã viên. Ban thanh lý của Hợp tác xã có bốn người gồm: ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Mạnh L, ông Lại Văn L1 và ông Hoàng Ngọc L2. Hiện tại ông L1 đã chết, ông L2 tuổi cao và bị lẫn.

Thời điểm đó ông L1 là anh rể của ông Trần Cao Kh có giới thiệu ông Kh mua thanh lý lô đất số 26 của Hợp tác xã. Do ông Kh ở xa nên đã nhờ ông L1 nộp hộ tiền và làm các thủ tục với Ban thanh lý. Chính ông Ninh là người viết phiếu thu cho ông Kh, lúc đó ông L1 gọi là Khăm (Khăm là tên dân dã gọi trong gia đình). Ông N và ông L đều khẳng định, năm 1995 ông Trần Cao Kh là người mua thanh lý lô đất số 26 của Hợp tác xã Mùa Thu.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, người làm chứng là chị Lại Thị H1 trình bày: Chị là em gái chị Th và là cháu gọi ông Trần Cao Kh bằng cậu ruột. Năm 1995 ông Kh có nhờ bố đẻ chị là ông Lại Văn L1 mua hộ lô đất số 26 của Hợp tác xã Mùa Thu. Sau khi mua đất, do không có nhu cầu sử dụng nên ông Kh đề nghị bán lại cho vợ chồng chị (Lại Thị H1, Đặng Văn Ch) với giá 17.500.000 đồng. Chị H1 đã trả trước cho ông Kh 4.000.000 đồng. Giữa chị H1 và ông Kh không viết biên bản về việc mua bán đất và nhận tiền trả trước. Sau đó không có nhu cầu sử dụng, chị H1 đã bàn bạc với anh H, để cho anh H mua lại lô đất của ông Kh. Chị H1 đã nói với ông Kh để lại lô đất cho anh H, ông Kh đồng ý. Số tiền chị H1 đã trả cho ông Kh được đối trừ vào số tiền 17.500.000 đồng tiền chuyển nhượng đất giữa ông Kh và anh H (ông Kh nợ chị H1 4.000.000đ, chị H1 nợ vợ chồng anh H 3.500.000đ nên đối trừ vào khoản tiền mua nhà đất của vợ chồng anh H cho ông Kh). Sau này mỗi lần ông Kh về quê giỗ chạp thì ông Kh và anh H mới thanh toán tiền cho nhau. Chị biết, anh H có hai lần nữa trả tiền cho ông Kh nhưng không biết số tiền thanh toán là bao nhiêu.

Tại biên bản lấy lời khai và biên bản đối chất của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, người làm chứng là anh Lại Hồng S trình bày: Anh là em vợ của anh H và là cháu ruột của ông Trần Cao Kh. Năm 1995 anh Sơn chứng kiến chị H1 trả cho ông Kh 4.000.000 đồng tiền mua bán đất. Sau đó, chị H1 và anh Ch đã bàn bạc với anh H, để ông Kh bán lại lô đất đó cho anh H, đồng thời để anh H tiếp tục thanh toán tiền đất cho ông Kh. Khoảng tháng 10 năm 1995 do anh H mới bị mổ ruột thừa nên nhờ anh Sơn mang 4.500.000 đồng lên nhà ông Kh ở Hà Nội đưa trực tiếp cho vợ chồng ông Kh, bà Th1. Vì là cậu cháu nên việc giao tiền giữa anh S và ông Kh không viết giấy tờ gì. Sau đó anh S được biết, anh H có hai lần nữa trả tiền cho ông Kh khi ông Kh về quê ăn giỗ (không biết trả số tiền cụ thể là bao nhiêu). Đến nay anh H đã thanh toán hết tiền cho ông Kh chưa thì anh S không biết.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, người làm chứng là anh Đặng Văn Ch trình bày: Anh là chồng của chị Lại Thị H1 và là em rể của anh Đặng Đình H, ông Kh là cậu ruột của vợ anh. Năm 1994, ông Kh để lại mảnh đất ông Kh mua thanh lý của Hợp tác xã Vận tải mùa thu cho vợ chồng anh. Vợ chồng anh đồng ý mua và hứa qua tết là sang năm 1995 sẽ giao tiền cho ông Kh. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo giá bán của Hợp tác xã Mùa thu. Anh không biết giá tiền lúc ông Kh mua

là bao nhiêu nhưng bán lại cho vợ chồng anh 17.500.000 đồng. Đầu năm 1995 anh ở đơn vị và gửi về cho chị H1 4.000.000 đồng để trả một phần tiền mua đất cho ông Kh. Chị H1 đã mang tiền trả cho ông Kh tại gia đình nhà bố mẹ vợ anh. Việc trả tiền giữa vợ anh và ông Kh không viết giấy tờ gì. Vì gia đình anh không muốn vợ chồng anh mua đất bên P nên anh em trong gia đình thống nhất để cho anh H mua lại. Sau đó anh có chứng kiến một lần anh H trả tiền đất cho ông Kh tại nhà của bố vợ. Tuy nhiên, hai bên trả cho nhau bao nhiêu tiền và có viết văn bản giấy tờ hay không thì anh không biết và cũng không nhớ mốc thời gian anh H với ông Kh trả tiền đất cho nhau.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 23/10/2019 do Cơ quan CSĐT công an huyện Kim Sơn lập, người làm chứng là bà Đinh Thị Th1 khai: Bà Th1 và ông Kh có quan hệ hôn nhân hợp pháp. Năm 1981 ông bà ly hôn nhưng sau đó quay về ở với nhau cho đến nay và không đăng ký kết hôn lại. Năm 1990 ông Kh nhờ anh rể là ông L1 mua hộ nhà đất ở phố Tr, thị trấn P với giá 21.000.000 đồng. Tiền mua nhà là của vợ chồng. Sau khi mua nhà đất, ông L1 cầm hóa đơn để làm hộ bìra đỏ nhưng đến khi ông L1 chết, thửa đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận và chưa đưa lại hóa đơn cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà chỉ cho vợ chồng anh H ở nhờ chứ không bán mảnh đất đó. Anh H cho rằng năm 2004 bà Th1 đã đưa hai tờ hóa đơn mua nhà cho anh H là không đúng. Anh H giả mạo giấy tờ và nói vợ chồng bà đã bán mảnh đất cho anh H.

Trong bản tự khai ngày 17/8/2020 bà Th1 khai: Bà và ông Kh đã ly hôn, đến nay không có đăng ký kết hôn lại. Sau khi ly hôn bà Th1 và ông Kh không chung sống cùng nhau. Khoảng 2 – 3 năm gần đây bà Th1 mới quay về nhà ông Kh để trông coi, chăm sóc cháu nội vì con trai của ông bà là anh D đang bị đi tù. Việc mua bán đất đai giữa ông Kh với Hợp tác xã Mùa Thu và giữa ông Kh với anh H như thế nào bà không biết, không liên quan gì. Giấy tờ, tiền nong giữa ông Kh và anh H như thế nào bà không biết, không có liên quan gì vì đã ly hôn. Kể từ khi ly hôn đến nay bà Th1 không nhận bất cứ giấy tờ và tiền liên quan đến vợ chồng anh H. Việc ông Kh và anh H tranh chấp đất đai tại thị trấn P, huyện Kim Sơn, bà Th1 không có liên quan gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà Th1 xác định anh D không biết và không có liên quan gì đến đất riêng của ông Kh.

Các tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập:

- Trích lục tờ bản đồ số 11 bản đồ thị trấn P chỉnh lý năm 1988, sổ mục kê năm 1988 thể hiện: Thửa số 1 diện tích 3,535m² thổ cư, chủ sử dụng là HTX Mùa Thu.

- Trích lục tờ bản đồ số 4-4 bản đồ thị trấn P chỉnh lý năm 1996, sổ mục kê năm 1996 thể hiện: Thửa số 14 diện tích 78,8m² đất ở, chủ sử dụng là Ủy ban.

- Trích lục tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chính lý năm 2016, sổ mục kê năm 2016 thể hiện: Thửa số 14 diện tích 78,8m² đất ở, chủ sử dụng ghi tên anh H.

- Phiếu thu số 10 ngày 31/3/1995 của HTX vận tải cao cấp Mùa Thu, thu của ông Trần Cao Khăm 10.000.000 đồng tiền mua nhà đất lô số 26.

- Phiếu thu số 22 ngày 26/5/1995 của HTX vận tải cao cấp Mùa Thu, thu của ông Trần Cao Khăm 4.000.000 đồng tiền mua nhà lô số 26.

- Giấy bán nhà đất ngày 20/10/1995 có nội dung: Ông Khăm chuyển nhượng nhà đất lô số 26, phía Đông giáp thổ ông Quân, phía Nam giáp đường, phía Tây giáp thổ ông Xá, phía Bắc giáp thổ ông Hán cho vợ chồng anh H, chị Th với số tiền 17.500.000 đồng. Ông Khăm đã nhận đủ tiền và bàn giao lại toàn bộ giấy tờ thanh lý của HTX vận tải cùng căn nhà cho vợ chồng anh H và viết giấy làm bằng chứng cho việc chuyển nhượng nhà đất. (có chữ ký và viết tên Trần Cao Khăm, Đặng Đình H, không có công chứng chứng thực)

- Kết luận giám định số 41/KLGD-PC09-TL ngày 23/8/2019 Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Bình kết luận: *Chữ ký dạng chữ viết, chữ viết mang tên Trần Cao Kh dưới mục “Người viết giấy-ngày 20 tháng 10 năm 1995” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của ông Trần Cao Kh trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1; M2 do cùng một người viết ra.*

- Kết luận kiểm tra, xác minh số 60/KL-CAKS ngày 10/12/2019 Công an huyện Kim Sơn kết luận: Nội dung đề nghị tố giác của ông Trần Cao Kh có liên quan đến việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản, cần xác định tính pháp lý của “Giấy mua bán nhà đất” giữ ông Kh và anh H. Do vậy, Công an huyện Kim Sơn hướng dẫn ông Kh gửi đơn đến Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn để giải quyết theo quy định.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản ngày 30/6/2020:

Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chính lý năm 2016 có diện tích 77,8 m² (phía Đông Nam giáp cống Tân Hưng dài 5m; phía Tây Nam giáp hộ ông Xá dài 15,64m; phía Tây Bắc giáp hộ ông Hùng được ngăn cách bằng rãnh nước dài 4,88m; phía Đông Bắc giáp hộ ông Quân dài 15,90m), giá trị 330.650.000 đồng.

Tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà cấp bốn diện tích 26,9m² xây năm 1998 giá trị 32.882.334 đồng; 01 nhà bếp diện tích 4,9m² xây năm 1998 giá trị 4.307.879 đồng; 01 nhà vệ sinh diện tích 1,7m² xây năm 1998 giá trị 1.459.484 đồng; 01 bể nước 7,92m³ xây năm 1999 giá trị 5.399.393 đồng; 02 trụ cổng giá trị 1.225.344 đồng; 02 cánh cổng sắt giá trị 188.436 đồng; hàng rào giá trị 1.902.198 đồng; sân bê tông giá trị 6.156.927 đồng; 01 cây Đinh Lăng giá trị 120.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 53.642.000 đồng.

Tại Bản án số 04/2020/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn quyết định:

Áp dụng Điều 515, 520 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 494, 499 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 144; khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi quyền sử dụng đất đối với bị đơn anh Đặng Đình H và chị Lại Thị Th và hủy giao dịch Giấy bán nhà đất ghi ngày 20 tháng 10 năm 1995 giữa ông Trần Cao Kh và anh Đặng Đình H.

2. Buộc anh Đặng Đình H và chị Lại Thị Th phải có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng thửa đất 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chính lý năm 2016 với diện tích 77,8 m² cho ông Trần Cao Kh.

Giao cho ông Trần Cao Kh quyền sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chính lý năm 2016 tại phố Tr, thị trấn P, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình. Thửa đất có diện tích 77,8m² với chiều cạnh kích thước cụ thể như sau:

Hướng Đông Nam tiếp giáp với bờ cống Tân Hưng dài 5m.

Hướng Tây Nam tiếp giáp với hộ ông Xá dài 15,64m.

Hướng Tây Bắc tiếp giáp với hộ ông Hùng được ngăn cách bằng rãnh nước dài 4,88m.

Hướng Đông Bắc tiếp giáp với hộ ông Quân dài 15,90m.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Giao cho ông Trần Cao Kh quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà cấp bốn có giá trị 32.882.334 đồng; 01 nhà bếp có giá trị 4.307.879 đồng; 01 nhà vệ sinh có giá trị 1.459.484 đồng; 01 bể nước có giá trị 5.399.393 đồng; 01 trụ cổng có giá trị 1.225.344 đồng; 01 cổng sắt có giá trị 188,436 đồng; hàng rào bê tông có giá trị 1.902.198 đồng; sân bê tông có giá trị 6.156.927 đồng; cây cối có giá trị 120.000đ. Tổng giá trị tài sản trên đất là 53.641.199 đồng, làm tròn là 53.642.000 đồng.

Ông Trần Cao Kh có trách nhiệm thanh toán tiền tài sản trên đất cho anh Đặng Đình H và chị Lại Thị Th tổng giá trị tài sản là 53.641.199 đồng, làm tròn là 53.642.000 đồng.

Ông Trần Cao Kh có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích mà mình được giao quyền sử dụng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án người phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 375 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị tiếp tục thực hiện giao dịch Giấy bán nhà đất ghi ngày 20 tháng 10 năm 1995 giữa ông Trần Cao Kh và anh Đặng Đình H.

4. Về án phí: Anh Đặng Đình H và chị Lại Thị Th phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự về yêu cầu phản tố để sung quỹ nhà nước.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/10/2020 anh Đặng Đình H và chị Lại Thị Th kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 08/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn. Lý do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm vì giữa anh H và ông Kh đã có giao kết hợp đồng về việc mua bán quyền sử dụng đất tại thửa số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chính lý năm 2016 với diện tích 77,8 m²; anh H đã trả đủ tiền, trong giấy tờ mua bán ông Kh cũng đã xác nhận. Bản án sơ thẩm đã tuyên là không chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng anh H. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm vì không đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/10/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Sơn quyết định kháng nghị Bản án số 04/2020/DS-PT ngày 08/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn theo thủ tục phúc thẩm.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, xác định lại yêu cầu khởi kiện, công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán nhà đất ngày 20/10/1995 và xem xét lại phần án phí đối với anh Đặng Đình H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình đã phát biểu ý kiến giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí Tòa án: Chấp nhận kháng cáo của anh H, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Sơn; Sửa bản án dân sự sơ thẩm, xác định lại yêu cầu khởi kiện, công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán nhà đất ngày 20/10/1995 giữa ông Kh và vợ chồng anh H chị Th, xem xét lại yêu cầu khởi kiện và phần án phí đối với anh Đặng Đình H

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Anh Đặng Đình H và chị Lại Thị Th đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Sơn ra quyết định kháng nghị trong hạn luật định. Vì vậy đơn kháng cáo của anh H, chị Th và quyết định kháng nghị của

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Sơn được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn thụ lý, giải quyết Đơn khởi kiện của ông Trần Cao Kh là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định: *Ông Trần Cao Kh có đơn khởi kiện về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất ... Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 28, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.* Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp theo khoản 1 Điều 28 Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng, mà phải xác định *Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*, quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Sai sót nêu trên của bản án sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, không làm thay đổi nội dung vụ án nên không thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm đối với sai sót nêu trên.

[2.2] Trong đơn khởi kiện và Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, bên nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện là buộc anh H, chị Th trả lại cho ông Kh quyền sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chỉnh lý năm 2016 và bổ sung yêu cầu hủy “Giấy bán nhà đất” ngày 20/10/1995. Bản án sơ thẩm đã xem xét, giải quyết đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên không cần “xác định lại yêu cầu khởi kiện” như nhận định và quyết định của kháng nghị.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Trên cơ sở lời khai của các đương sự, người làm chứng, phiếu thu của HTX vận tải cao cấp Mùa Thu và hồ sơ địa chính do UBND thị trấn P cung cấp thì thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chỉnh lý năm 2016, diện tích thực tế 77,8m² có nguồn gốc là lô đất số 26 do ông Trần Cao Kh mua thanh lý cùng với 01 gian nhà tập thể của HTX vận tải cao cấp Mùa Thu năm 1995.

[3.2] Ông Kh cho rằng, sau khi mua thanh lý năm 1995 đã cho vợ chồng anh H ở nhờ và trông coi hộ nhà đất. Vợ chồng anh H lại cho rằng sau khi mua thanh lý nhà đất, do không có nhu cầu sử dụng nên ông Kh đã bán lại cho vợ chồng anh với giá 17.000.000 đồng. Tiền mua nhà đất anh chị đã trả cho ông Kh nhiều lần và đã trả xong, hai bên không viết giấy biên nhận. Đến năm 2017 theo đề nghị của anh H, ông Kh đã ký giấy bán nhà đất cho vợ chồng anh. Giấy bán nhà đất được lập tháng 7 năm 2017 còn nội dung ghi năm 1995 là thời điểm hai bên thỏa thuận mua bán. Quá trình sử dụng, năm 1998 vợ chồng anh H đã phá gian nhà tập thể để xây mới nhà ở cùng công trình phụ để sử dụng; ông Kh biết và không có ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, ông Kh và người đại diện theo ủy quyền thừa nhận năm 2017 ông Kh có ký vào tờ giấy do anh H viết nhưng

không biết nội dung trong đó viết gì; tại phiên tòa phúc thẩm ông Kh cũng đã thừa nhận chữ ký của mình trong giấy bán nhà đất. Sự thừa nhận của ông Kh phù hợp với Kết luận giám định số 41/KLGD-PC09-TL ngày 23/8/2019 Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Bình, do đó đủ căn cứ xác định chữ ký trong giấy bán nhà đất là chữ ký của ông Kh.

Ông Kh khai là công nhân lái xe của Xí nghiệp ô tô Ninh Bình, sau đó chuyển về Công ty cầu đường – Bộ giao thông vận tải. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Kh thừa nhận ông có giấy phép lái xe ô tô. Trong giấy ủy quyền được công chứng ngày 09/9/2019 giữa ông Kh và ông B có nội dung: *Các bên đã đọc lại giấy ủy quyền này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ... và đã ký vào giấy ủy quyền.* Với những chứng cứ nêu trên, đủ căn cứ xác định ông Kh khai không biết viết, đọc tiếng Việt là không có căn cứ.

Nội dung Giấy bán nhà đất thể hiện ông Kh chuyển nhượng nhà đất lô số 26 cho vợ chồng anh H với giá 17.500.000 đồng. Ông Kh đã nhận đủ tiền và bàn giao lại giấy tờ thanh lý của HTX cùng căn nhà cho vợ chồng anh H và viết giấy làm bằng chứng cho việc chuyển nhượng nhà đất. Do đó, có thể xác định giao dịch chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng thửa đất số 14 (lô số 26) giữa ông Kh và vợ chồng anh H là có thật, giao dịch đó được diễn ra từ năm 1995 và kết thúc vào năm 2017, thể hiện bằng giấy mua bán nhà đất.

Trong giấy mua bán nhà đất ghi sai địa chỉ của ông Kh và ghi không đúng thời gian viết giấy nhưng việc ghi sai này không làm thay đổi bản chất của sự việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất giữa ông Kh và vợ chồng anh H. Ông Kh có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên buộc phải biết quyền và nghĩa vụ của mình ở trong văn bản mà ông đã ký nên phải chịu trách nhiệm với chữ ký của mình ở trong giấy bán nhà đất. Không có căn cứ xác định anh H đã lừa dối ông Kh nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và vợ chồng anh H không bị vô hiệu (vô hiệu do bị lừa dối).

[3.3] Khi chuyển nhượng, thửa đất của ông Kh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao dịch không được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ (trả tiền và nhận nhà đất), vợ chồng anh H đã sử dụng đất ổn định, liên tục từ năm 1996 cho đến nay, trong quá trình sử dụng đã làm nhà kiên cố, ông Kh biết mà không phản đối. Do đó, căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và vợ chồng anh H. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kh và không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh H là không phù hợp với quy định của pháp luật, không có căn cứ.

Về yêu cầu phản tố của anh H: Giấy bán nhà đất ghi nhận kết quả thực hiện giao dịch của hai bên, theo đó và trên thực tế vợ chồng anh H đã sử dụng thửa đất từ năm 1996 cho đến nay, đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng nhà đất. Như vậy, quyền và nghĩa vụ của các bên đã được thực hiện xong nên không

cần thiết buộc các bên phải tiếp tục thực hiện giao dịch mà chỉ công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

[3.4] Để bảo đảm quyền cũng như nghĩa vụ của các đương sự được thực hiện theo quy định của pháp luật, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, kháng nghị. Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Cao Kh, về việc yêu cầu Tòa án hủy “Giấy bán nhà đất” ngày 20/10/1995; buộc anh H, chị Th trả lại cho ông Kh quyền sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chính lý năm 2016; Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đặng Đình H, công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chính lý năm 2016 (diện tích thực tế 77,8m²; kích thước phía Đông Nam giáp công Tân Hưng dài 5m, phía Tây Nam giáp hộ ông Xá dài 15,64m, phía Tây Bắc giáp hộ ông Hùng được ngăn cách bằng rãnh nước dài 4,88m, phía Đông Bắc giáp với hộ ông Quân dài 15,90m) giữa ông Kh và vợ chồng anh H, được thể hiện bằng Giấy bán nhà đất ghi ngày 20 tháng 10 năm 1995. Các đương sự đều thừa nhận tài sản hiện có trên thửa đất số 14 là do vợ chồng anh H xây dựng, không có tranh chấp nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Ông Kh tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí thẩm định giá và không yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

[5] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Kh phải chịu án phí sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Kh là người cao tuổi, đã có đơn đề nghị miễn án phí; căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Kh. Anh H và chị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên anh H, chị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho chị Th số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 98, 99, 100, 166, 167, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013 và các Điều 129, 221, 500, 501, 502, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Cao Kh, về việc yêu cầu Tòa án hủy “Giấy bán nhà đất” ngày 20/10/1995; buộc anh Đặng Đình H, chị Lại Thị Th trả lại cho ông Kh quyền sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chính lý năm 2016.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đặng Đình H, công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 bản đồ thị trấn P chính lý năm 2016 (diện tích thực tế 77,8m²; kích thước phía Đông Nam giáp cống Tân Hưng dài 5m, phía Tây Nam giáp hộ ông Xá dài 15,64m, phía Tây Bắc giáp hộ ông Hùng được ngăn cách bằng rãnh nước dài 4,88m, phía Đông Bắc giáp với hộ ông Quân dài 15,90m) giữa ông Trần Cao Kh và vợ chồng anh Đặng Đình H, chị Lại Thị Th được thể hiện bằng Giấy bán nhà đất ghi ngày 20 tháng 10 năm 1995.

1.3. Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Cao Kh được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Anh Đặng Đình H và chị Lại Thị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Anh Đặng Đình H và chị Lại Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho chị Lại Thị Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai số AA/2018/0002456 ngày 26/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Sơn.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/3/2021).

(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, 7a và Điều 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)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TANDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện Kim Sơn;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- CCTHADS huyện Kim Sơn;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng Tòa án.

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

Nguyễn Tử Lượng

