

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 37/2022/DS-PT

Ngày 24 - 8 - 2022

V/v tranh chấp yêu cầu công
nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thái

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Văn Mạnh

Ông Nguyễn Vĩnh Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Phương Thao - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2021/TLPT - DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2022/QĐPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1979; nơi cư trú: Thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 8 năm 2022) (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc; nơi cư trú: Thôn D, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lâm Quang Đ, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn C, xã Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 8 năm 2022) (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

3.1 Bà Trần Thị T2, sinh năm 1971; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc; nơi cư trú: Thôn D, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

3.2 Ủy ban nhân dân xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Trọng T3 – Chủ tịch UBND xã (Vắng mặt).

3.3 Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1980 và bà Đặng Thị L, sinh năm 1979; đều có địa chỉ: Thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, bà L: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 01 năm 2021) (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 12 năm 2020 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1999, bà M có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Ngọc T) một thửa đất ở thôn K - Q (nay là thôn A), xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc. Trước khi viết giấy chuyển nhượng, hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là ông T bán cho bà M toàn bộ diện tích thửa đất ở thôn K - Q (nay là thôn A), xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc. Tại thời điểm thỏa thuận bà M không biết thửa đất ông T bán cho bà M đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T cũng không nói với bà M về thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do trình độ học vấn thấp (học lớp 2), nhận thức kém và là anh em ruột nên tin tưởng vào nhau đã không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà M và ông T có nhờ ông Phạm Văn D viết hộ giấy chuyển nhượng đất tại ngôi nhà của ông T trên diện tích đất bà M đang sử dụng (Ngôi nhà này bà M đã tháo dỡ ngay sau khi mua đất nên không nhớ tháo dỡ thời gian nào) ông D viết giấy dưới sự chứng kiến của bà M, ông T và các chị em trong gia đình bà M ông T. Sau khi ông D viết giấy thì ông T và bà M có đọc lại sau đó ký vào giấy chuyển nhượng đất. Bà M chỉ biết ông D ở O, phường B, thị xã V (Nay là thành phố V) nhưng hiện nay ông D đã chết. (Trong văn bản chuyển nhượng không ghi ngày tháng năm chuyển nhượng, mà ghi ông T 31 tuổi, đối chiếu với chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu thì lúc lập văn bản chuyển nhượng vào năm 1999). Ngay sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng, bà M đã trả đủ số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) cho ông T. Ông T đã nhận đủ tiền và bàn giao, thửa đất, nhà cấp 4 và tài sản trên đất cho bà M quản lý, sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà M đã dỡ bỏ ngôi nhà cũ của ông T và đã

xây nhà cấp 4 mới kiên cố, trồng cây Bạch đàn, keo, mít, xoài trên đất và đã thu hoạch nhiều lần. Năm 2019, bà M có xây thêm 01 ngôi nhà cấp 4 bên cạnh, việc bà M xây 02 ngôi nhà và trồng cây lâu năm trên thửa đất nhận chuyển nhượng của ông T thì ông T, bà T2 đều biết vì trước khi xây, đào móng và khánh thành nhà bà M đều làm cơm mời bố mẹ, anh em trong gia đình thì ông T, bà T2 đều đến ăn cơm; vào những dịp lễ tết, giỗ các cụ trong gia đình và việc hiếu, hỷ của những người anh em họ hàng ông T, bà T2 đều đến tham dự và ghé qua nhà bà nên ông T và bà T2 biết rõ việc bà M xây nhà và trồng cây lâu năm trên thửa đất nhưng không ai có ý kiến gì.

Đến thời gian gần đây bà M mới biết ông T đã được Ủy ban nhân dân (Sau đây viết tắt là UBND) huyện M cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thông tin cụ thể thửa đất ông T bán cho bà M là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.944,0m², (Trong đó có 300m² đất thổ cư, 1644,0m² đất vườn) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 313/QSDĐ/559.QĐUB do UBND huyện M cấp ngày 27 tháng 11 năm 1993 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T (Nguyễn Văn T); hiện ông T vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giao cho bà M.

Nay ông T không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M nên bà M khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 26, tờ bản đồ số 03 với diện tích đất theo số liệu đo đạc thực tế là 2.571,8 m² ở thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc là hợp pháp.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T; bà Hoàng Thị H là người đại diện theo ủy quyền của ông T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Ông T và bà M là anh em ruột, năm 1993 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.944,0m² (Trong đó có 300m² ở và 1644,0m² đất vườn); thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài, đất vườn theo quy định của luật đất đai; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 733340 ngày 27 tháng 11 năm 1993 đứng tên Nguyễn Ngọc T ở xóm K, huyện M, tỉnh Vĩnh Phú (Nay là xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc). Thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1993 nhưng đến năm 2011 ông T mới đến UBND xã K nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này là tài sản chung của ông và bà T2 nhưng đứng tên ông là Nguyễn Ngọc T. Tên khai sinh của ông là Nguyễn Văn T nhưng khi đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận ông lại ghi là Nguyễn Ngọc T nên người có tên Nguyễn Ngọc T tại giấy chứng nhận và Nguyễn Văn T tại căn cước công dân là một người. Hiện ông T vẫn đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đem cầm cố, thế chấp ở đâu. Ông T và bà T2 chung sống với nhau từ năm 1991, ngày 18 tháng 8 năm 2021 ông T và bà T2 mới đến UBND xã K để đăng ký kết hôn. Ông T nộp thuế nhà đất từ năm

1993 đến năm 2000, từ sau năm 2000 nhà nước cho miễn thuế nên ông T không nộp thuế nữa. Ngoài diện tích đất được cấp tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 03 thì ông T, bà T2 không còn thửa đất thổ cư nào khác ở xã K. Giữa ông T và bà M không có sự chuyển nhượng, mua bán đất, ông T không nhận tiền bán đất từ bà M, do hoàn cảnh bà M khó khăn nên năm 2000 ông T có cho bà M mượn đất xây nhà để ở đến khi nào bà M xây dựng gia đình phải có trách nhiệm trả lại đất cho ông T; việc cho bà M mượn đất không viết giấy tờ gì và không có ai chứng kiến việc này. Do cho bà M mượn đất nên toàn bộ diện tích đất được cấp đứng tên ông T nêu trên hiện do bà M đang sử dụng, hiện trạng đất bà M đang sử dụng so với hiện trạng đất khi ông sử dụng không có gì khác nhau và bà M đã xây 02 ngôi nhà cấp 4 kiên cố trên đất, trồng cây trên đất; việc bà M xây nhà, trồng cây trên đất ông T, bà T2 có biết nhưng không phản đối và cũng không làm đơn gửi địa phương đề nghị giải quyết về tranh chấp đất đối với thửa đất cấp đứng tên ông T. Từ khi sinh ra đến nay ông T hoàn toàn minh mẫn, không bị bệnh gì ảnh hưởng đến thần kinh phải đi điều trị tại Bệnh viện. Nay bà M khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất ông T, bà T2 không đồng ý, với lý do ông T không bán đất cho bà M, không có sự chuyển nhượng mua bán, ông T không nhận tiền nên chữ ký trong giấy chuyển nhượng không có ngày tháng năm không phải chữ ký của ông T, ông T đề nghị giám định chữ ký. Nay ông T đã được Tòa án thông báo về kết luận giám định, ông T đồng ý và không có ý kiến thắc mắc gì. Ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng do bà M cung cấp là vô hiệu vì không ghi ngày tháng năm và chiều cạnh cụ thể, số ô, số thửa của thửa đất. Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông đồng ý thanh toán trả cho bà M số tiền 6.000.000đồng. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T4, bà Đặng Thị L trình bày: Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà M đã dỡ bỏ ngôi nhà cũ của vợ chồng ông T và đã xây nhà cấp 4 mới kiên cố, xây chuồng trại chăn nuôi, trồng cây Bạch đàn, keo, mít, xoài trên đất. Sau khi ông T4, bà L kết hôn không có chỗ ở bà M đã cho ở nhờ trên đất. Ngôi nhà ông T4, bà L đang ở là của bà M xây dựng, khi ở trên ngôi nhà của bà M ông T4, bà L có làm thêm một số chuồng trại chăn nuôi và trồng một số cây trên đất nhưng ông T4, bà L không có yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với phần tài sản ông bà làm thêm.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 26, tờ bản đồ số 03 với diện tích đất theo số liệu đo đạc thực tế là 2.571,8 m² ở thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc là hợp pháp ông T4, bà L đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã K có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nhưng không trình bày ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án. Tại

đơn xin vắng mặt có ghi “Việc Tòa án thụ lý hồ sơ và xác minh về vụ việc UBND xã đã cung cấp đầy đủ hồ sơ cho Tòa án”.

Tại biên bản xác minh ngày 02 tháng 12 năm 2021 UBND xã cung cấp: Theo như thẩm định tại chỗ thì phần đất khi thẩm định có diện tích nhiều hơn diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T là do cách đo đạc dẫn đến sai số, không lấn chiếm, không có tranh chấp với các hộ liền kề, phù hợp với quy hoạch của địa phương. Đối với phần đất thừa địa phương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với một phần lấn để xe bà M xây vào phần đất thừa do địa phương quản lý nhưng hiện chưa có quy hoạch cụ thể nên địa phương chưa có yêu cầu gì. Sau này địa phương sẽ làm việc với bà M sau, hiện địa phương không có đề nghị gì và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến phần lấn để xe của gia đình bà M.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện X đã quyết định.

Căn cứ các Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 147, 157, 161 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị M đối với toàn bộ thửa đất số 26, tờ bản đồ số 03 với diện tích đất theo số liệu đo đạc thực tế là 2.571,8 m² ở thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc là hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị M được quyền quản lý, sử dụng 2.571,8 m² đất (Trong đó: 300m² đất thổ cư; còn lại là đất vườn), tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 03; địa chỉ thửa đất: Thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc; được đánh số thứ tự theo hình từ 4,5,6,7,8,9,10,11,12,4 (Có sơ đồ kèm theo) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 313/QSĐĐ/559.QĐUB ngày 27 tháng 11 năm 1993 mang tên ông Nguyễn Ngọc T (Nguyễn Văn T). Thời hạn sử dụng đất vườn theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Ngọc T (Nguyễn Văn T), bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng bà Nguyễn Thị M đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu ông T, bà T2 gây khó khăn thì bà M được chủ động liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai làm thủ để sang tên đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra quyết định còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và lãi suất chậm trả, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 5 năm 2022, ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý với bản án sơ thẩm với căn cứ: Giấy tờ chuyển nhượng không có thông tin về ngày, tháng, năm, chiều cạnh cụ thể, số tờ, số thửa của thửa đất, hình thức không rõ ràng, không có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị M là vô hiệu.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm.

Về trình tự thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về thụ lý vụ án, giao nhận thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và các đương sự

Về nội dung: Đơn kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của UBND xã K, huyện X theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Văn T đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị M là vô hiệu Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 27 tháng 11 năm 1993, ông Nguyễn Ngọc T (Nguyễn Văn T) được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 300m² đất ở và 1.644m² đất vườn, thuộc số thửa 26, tờ bản đồ số 03, theo số liệu đo đạc thực tế là 2.571,8 m² ở thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc. Đến năm 1999, ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị M (Em gái), quá trình giải quyết vụ án ông T, bà T2 cho rằng không có việc chuyển nhượng giữa hai bên mà ông bà cho bà M mượn. Tuy nhiên, bà M có nộp cho Tòa án 01 giấy chuyển nhượng đất không có ngày tháng năm có nội dung “Tên tôi là Nguyễn Văn T 31 tuổi...có một miếng đất ở xóm Q... nay không ở và nhượng lại cho em gái tôi là Nguyễn Thị M... với số tiền là 6.000.000đồng và tôi đã lấy đủ... người bán ký tên Nguyễn Văn T, người mua Nguyễn Thị M”. Khi

viết giấy chuyển nhượng các bên không ghi rõ số ô, số thửa, các chiều, cạnh phần tiếp giáp với các hộ là bao nhiêu m và diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu m² mà chỉ ghi “có một miếng đất ở xóm Q ... nay không ở và nhượng lại cho em gái ... là Nguyễn Thị M” nhưng theo trình bày của các đương sự và xác minh tại địa phương cung cấp thì: Bà M đang sinh sống tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 03 ở thôn K, xã K, huyện X, thửa đất này đã được cấp cho ông Nguyễn Ngọc T (Nguyễn Văn T). Ngoài diện tích đất cấp đứng tên ông T nêu trên thì ở K ông T không còn được cấp thửa đất thổ cư và đất vườn nào khác. Địa phương khẳng định người có tên Nguyễn Ngọc T ghi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C733340, ngày 27/11/1993 và người có tên Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; nơi thường trú: Thôn K, xã K, huyện X là một người. Ông Nguyễn Quốc T5 (Là bố ông Nguyễn Văn T) có lời khai nguồn gốc diện tích đất trên là vợ chồng ông cho Nguyễn Văn T và ông cùng các anh, chị em của ông T đều thừa nhận ông T đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà M.

Tại cấp sơ thẩm ông T cho rằng chữ ký tại giấy chuyển nhượng đất không phải là chữ ký của ông và yêu cầu giám định chữ ký. Tại kết luận giám định số: 1352/KLGD ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Vĩnh Phúc kết luận: “Chữ ký dạng chữ viết có nội dung “T” và chữ viết “Nguyễn Văn T” dưới mục “người bán ký tên” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ viết “Nguyễn Văn T” trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người viết ra”. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T vẫn cho rằng giấy chuyển nhượng đất là không phải chữ ký của ông, việc ông cho rằng không phải chữ ký của ông trong giấy chuyển nhượng đất là không có căn cứ vì tại cấp sơ thẩm đã cho đi giám định chữ ký và ông không có ý kiến gì. Việc ông T bà T2 khai cho bà M mượn đất nhưng không có tài liệu nào chứng minh về việc cho bà M mượn đất nên không có căn cứ.

Mặc dù giấy chuyển nhượng đất không ghi rõ ngày, tháng, năm việc ký kết giữa hai bên không được công chứng, chứng thực là không đúng theo quy định của pháp luật; tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy chuyển nhượng đất ghi ông T 31 tuổi, đối chiếu với chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu để xác định việc hai bên chuyển nhượng vào năm 1999 là có căn cứ. Tại thời điểm hai bên viết giấy chuyển nhượng đất thì bên chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Năm 1993 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2011 ông T mới đến UBND xã K nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); tại giấy chuyển nhượng không có chữ ký của bà T2 vợ ông T nhưng khi viết giấy chuyển nhượng hai bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng (Do các bên tự thỏa thuận), bên chuyển nhượng đã thực hiện việc giao nhà và đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà M sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng bà M đã phá bỏ ngôi nhà do ông T xây dựng và xây 02 ngôi nhà trên

thửa đất, một ngôi nhà bà M ở và một nhà cho vợ chồng ông T4 em trai bà M ở và có trồng cây cối trên thửa đất. Khi bà M sử dụng đất xây nhà kiên cố trên đất và cùng gia đình ông T4 em trai bà M ở trên đất, trồng cây trên đất ông T, bà T2 đều biết nhưng từ năm 2000 cho đến nay ông T và bà T2 không ngăn cản việc bà M xây nhà và cũng không gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã đề nghị giải quyết về việc bà M xây nhà trên đất của ông T bà T2; ông T, bà T2 cũng không có đơn gửi địa phương đề nghị giải quyết về tranh chấp đối với thửa đất cấp đứng tên ông T do bà M đang sử dụng. Địa phương chưa bao giờ xử phạt vi phạm hành chính đối với bà M trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với thửa đất cấp đứng tên ông T do bà M đang sử dụng.

Căn cứ vào mục 2.3 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện theo quy định nhưng bên chuyển nhượng không phản đối và không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện và Tòa án công nhận hợp đồng. Tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:... “Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của pháp luật 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...”. Khi bà M và ông T chuyển nhượng thì bà M đã trả đủ tiền cho ông T, sau đó bà M đã xây nhà kiên cố trên đất ông T bà T2 đều biết nhưng không có ý kiến gì do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị M công nhận việc giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị M là hợp pháp nên đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà M là vô hiệu và hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

Căn cứ các Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 147, 157, 161 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị M đối với toàn bộ thửa đất số 26, tờ bản đồ số 03 với diện tích đất theo số liệu đo đạc thực tế là 2.571,8 m² ở thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc là hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị M được quyền quản lý, sử dụng 2.571,8 m² đất (Trong đó: 300m² đất thổ cư; còn lại là đất vườn), tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 03; địa chỉ thửa đất: Thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc; được đánh số thứ tự theo hình từ 4,5,6,7,8,9,10,11,12,4 (Có sơ đồ kèm theo) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 313/QSĐĐ/559.QĐUB ngày 27 tháng 11 năm 1993 mang tên ông Nguyễn Ngọc T (Nguyễn Văn T). Thời hạn sử dụng đất vườn theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Ngọc T (Nguyễn Văn T), bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng bà Nguyễn Thị M đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu ông T, bà T2 gây khó khăn thì bà M được chủ động liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai làm thủ để sang tên đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T phải thanh toán trả bà Nguyễn Thị M số tiền 3.060.000đ (Ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) là tiền chi phí giám định.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bà M có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T không thanh toán trả bà M số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, (xác nhận ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm theo biên lai tạm ứng án phí số 0003793 ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X).

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả bà M 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2020/0001257 ngày 06 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện X;
- VKSND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Trần Văn Thái

Qua đo đạc thực tế thì diện tích đất bà M đang sử dụng theo mốc giới từ đến nay có diện tích là 2.571,8 m²; Diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.944,0 m². Theo địa phương cung cấp thì diện tích đất theo như thẩm định tại chỗ nhiều hơn diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T là do cách đo đạc dẫn đến sai số, không lấn chiếm, không có tranh chấp với các hộ liền kề, phù hợp với quy hoạch của địa phương. Như vậy, việc bà M sử dụng diện tích đất trên từ khoảng năm 1999 đến nay không có tranh chấp với các hộ liền kề; tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T thì không có số đo các chiều cạnh của thửa đất nên theo quy định tại Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì mốc giới thửa đất từ khi được cấp giấy chứng nhận cho đến nay không có gì thay đổi, không có tranh chấp với các hộ liền kề.... nên diện

tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Chính vì vậy toàn bộ diện tích đất bà M đang sử dụng theo số liệu đo đạc thực tế thuộc quyền sử dụng của bà M.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu công nhận giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất theo số liệu đo đạc thực tế là 2.571,8 m² tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 313/QSDD/559.QĐUB ngày 27 tháng 11 năm 1993 mang tên ông Nguyễn Ngọc T (Nguyễn Văn T); địa chỉ thửa đất: Thôn K, xã K, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn T cho rằng ông chỉ cho bà Nguyễn Thị M ở nhờ, không bán nhà đất cho bà M nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng do bà M cung cấp là vô hiệu và ông sẽ trả lại cho bà M 6.000.000đồng là số tiền được ghi tại giấy chuyển nhượng đất do bà M cung cấp; Hội đồng xét xử thấy: Bản thân ông T không có giấy tờ gì thể hiện việc ông đã cho bà M ở nhờ tại nhà đất của mình từ năm 1999 cho đến nay. Căn cứ giấy chuyển nhượng đất do bà M cung cấp (Có chữ ký của ông T), cũng như lời khai của những người liên quan, có đủ cơ sở để khẳng định việc ông T chuyển nhượng đất cho bà M với số tiền 6.000.000đồng là có thật. Nên yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự là vô hiệu là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

Đối với một phần lán đề xe và phần đất lưu không có diện tích 132 m² bà M lấn chiếm vào phần đất do UBND xã quản lý nhưng UBND xã không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án.