

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 37/2022/DS-PT
Ngày 26-5-2022
V/v tranh chấp giao dịch chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

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

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Nguyễn Tiến Dũng

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

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

Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Q; sinh năm 1969; nơi cư trú: Thôn N, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q :* Luật sư Lê Ngọc V, Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn Tr; sinh năm 1967;

2. Bà Nguyễn Thị N; sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định.

3. Bà Nguyễn Thị T2 (tức Nguyễn Thị Th); sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn Th1, xã N2, huyện N, tỉnh Nam Định.

4. Bà Nguyễn Thị Ch; sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn L, xã Ngh1, huyện Ngh, tỉnh Nam Định.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị G; sinh năm 1976;

2. Bà Đặng Thị Nh; sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo ủy quyền của Bà G, Bà Nh: Ông Nguyễn Văn Q; sinh năm 1969, nơi cư trú: Thôn N, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định.

3. Cụ Đoàn Thị M(đã chết);

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ M:

3.1. Ông Nguyễn Văn Ch1(đã chết).

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ch1:

3.1.1. Bà Đặng Thị Nh; sinh năm 1953

3.1.2. Bà Nguyễn Thị G; sinh năm 1976.

3.1.3. Ông Nguyễn Văn L1; sinh năm 1978.

3.1.4. Anh Nguyễn Văn S; sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định.

3.2. Ông Nguyễn Văn B (đã chết).

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B:

3.2.1. Bà Hoàng Thị U (tức B); sinh năm 1964.

3.2.2. Chị Nguyễn Thị O; sinh năm 1983.

3.2.3. Chị A; sinh năm 1986.

3.2.4. Anh Nguyễn Văn T3; sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định.

3.2.5. Anh Nguyễn Văn T4; sinh năm 1991; địa chỉ: Số 1 ngách 11 ngõ 111 đường Tr1, xã T5, huyện Th2, thành phố Hà Nội.

3.3. Bà L2; sinh năm 1959.

3.4. Bà Nguyễn Thị T2 (tức Nguyễn Thị Th); sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Thôn Th1, xã N2, huyện N, tỉnh Nam Định.

3.5. Bà Nguyễn Thị P; sinh năm 1962.

3.6. Ông Nguyễn Văn Tr; sinh năm 1967.

3.7. Bà Nguyễn Thị N; sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định.

3.8. Bà Nguyễn Thị Ch; sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn L, xã Ngh1, huyện Ngh, tỉnh Nam Định.

3.9. Bà Nguyễn Thị N1; sinh năm 1975; địa chỉ: 298B Quốc lộ 14, thôn 4, xã H, thành phố B, tỉnh Đ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Q, luật sư V, ông Tr, anh T4 có mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24-11-2020, các bản tự khai nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Q và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị G và Bà Đặng Thị Nh trình bày:

Vợ ông là Bà Nguyễn Thị G, là cháu nội của cụ Nguyễn Văn P1(chết năm 2010) và cụ Đoàn Thị M. Cụ P1 và Cụ M sinh được 09 người con gồm: Ông Nguyễn Văn Ch1(chết năm 2010 là bố vợ ông), Ông Nguyễn Văn B(chết năm 1991), ông Nguyễn Văn Tr, bà L2, bà Nguyễn Thị T2(tức Nguyễn Thị Th), bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Ch, bà Nguyễn Thị N1.

Cụ P1 và Cụ M được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSDĐ) đất số G347749 ngày 28-9-1995 tại thửa số 47, tờ bản đồ số 3, diện tích 523m² địa chỉ thửa đất tại Đội 1 (nay là thôn N), xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định.

Sau khi cụ P1 chết, Cụ M già yếu kinh tế khó khăn, Cụ M và tất cả các con trong gia đình cùng thống nhất chuyển nhượng một phần diện tích đất của hai cụ, để lấy tiền cho Cụ M chi tiêu cho cuộc sống tuổi già. Cụ M và các con Cụ M thống nhất chuyển nhượng khoảng 150m² đất cạnh đường 53B gồm có đất ở, đất ao cho vợ chồng ông sử dụng.

Ngày 18-01-2015 Cụ M và các con của Cụ M đã lập văn bản chuyển nhượng 150m² đất cạnh đường 53B cho vợ chồng ông với giá trị là 200.000.000đồng. Cụ M và các con có mặt trực tiếp giao mô mốc đất và đã nhận đủ tiền như theo thỏa thuận. Việc Cụ M và các con của cụ ký vào giấy chuyển nhượng đất, giao mô mốc đất, nhận tiền chuyển nhượng có sự chứng kiến của Trưởng thôn 1, đại diện họ tộc,

xác nhận của cán bộ địa chính và Chủ tịch UBND xã T1.

Trên khoảng 150m² đất trước đây có 01 ngôi nhà ba gian lợp ngói, tường xây gạch cũ và 01 gian bếp của Cụ M và cụ P ở, trước năm 2015. Sau một thời gian bão gió thì gian bếp bị đổ. Mọi người đã tháo dỡ nhà bếp nhưng hiện tại phần móng nhà bếp vẫn còn khoảng 26m² nằm trên khoảng 150m² đất của vợ chồng ông mua.

Ông Tr và Bà Nh đã nhận tiền trị giá công trình phụ và giếng khoan trên khoảng 150m² đất. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng 150m² đất, vợ chồng ông đã san lấp cát, xây tường rào xung quanh; ông Tr, Bà Nh đã giao quyền sử dụng giếng khoan và công trình phụ trên khoảng 150m² đất cho vợ chồng ông. Từ đó đến tháng 9 năm 2020, Cụ M và các con của Cụ M không ai có ý kiến khiếu nại gì về việc sử dụng diện tích đất trên của vợ chồng ông.

Tháng 10 năm 2020, vợ chồng ông làm thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ đối với 150m² thì ông Tr và một số người con gái của Cụ M ngăn cản, không nhất trí. Ông Tr và một số người con gái của Cụ M không ký vào hồ sơ chuyển nhượng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện T và đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 18-01-2015. Nay ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18-01-2015 giữa Cụ M với vợ chồng ông là hợp pháp.

Tại bản tự khai ngày 09-12-2020 bị đơn là ông Nguyễn Văn Tr trình bày:

Ông thừa nhận năm 2015, vợ chồng ông Q, Bà G có mua đất của mẹ ông là Cụ Đoàn Thị Mảnh đất có 5m mặt tiền, chiều sâu theo dọc thửa đất đã nhận đủ 224 triệu đồng. Tất cả anh chị em ông đều thống nhất ký vào giấy biên nhận ngày 18-01-2015 và trực tiếp giao đất cho ông Q, Bà G. Vợ chồng ông Q đã xây dựng tường rào xung quanh diện tích đất đã mua.

Khi vợ chồng ông Q muốn làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất, thì ông và mọi người đều hợp tác. Nhưng theo ông được biết, địa chính xã T1 có yêu cầu vợ chồng ông Q là muốn làm giấy CNQSD đất thì phải nhập hai giấy CNQSD đất của Cụ M và của Ông Nguyễn Văn Ch1 (là con trai cụ M, chết năm 2010, bố đẻ của Bà G) vào làm một thì mới tách thửa theo quy định pháp luật được. Tuy nhiên, Bà Đặng Thị Nh (vợ ông Ch1) không chịu nhập hai sổ đỏ, đây là lý do vợ chồng ông Q không làm được thủ tục cấp giấy CNQSD đất theo quy định.

Ngoài ra, từ năm 1988 đến nay, gia đình ông đã sinh sống, xây dựng nhà kiên cố trên phần đất đã được cấp giấy CNQSD đất mang tên ông Ch1. Việc ông Ch1 làm giấy CNQSD đất từ bao giờ thì các anh, chị, em ông đều không biết. Đất của ông Ch1 và đất của Cụ M hiện nay và trước đây là chung một thửa đất có diện tích hơn 1000m². Nguồn gốc đất là của cụ Đoàn Văn H1 (bố đẻ của cụ M) cho cụ P1, cụ M.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q vì ông không tranh chấp gì với ông Q, Bà G.

*Tại bản tự khai ngày 09-12-2020, bị đơn là bà Nguyễn Thị T2(tức Nguyễn Thị Th), bà Nguyễn Thị Ch, bà Nguyễn Thị N có ý kiến thống nhất với ý kiến của ông Tr và không đồng ý với quan điểm khởi kiện của ông Q vì các bà không tranh chấp gì với ông Q, Bà G.

*Tại đơn đề nghị đề ngày 05-12-2020 Cụ Đoàn Thị M trình bày:

Cụ có bán cho cháu gái là Nguyễn Thị Gắm mảnh đất 5m mặt đường. Do cụ đã già không đi làm được sổ đỏ nên đã giao toàn quyền cho Bà G. Nay cụ được biết Tòa án huyện T thông báo việc ông Q (chồng Bà G) có đơn khởi kiện các người con của cụ. Cụ không đồng ý cho các con ra Tòa án làm việc vì gia đình cụ không liên quan đến ông Q mà liên quan đến sổ đỏ của gia đình ông Ch1(là con trai cụ, bố vợ ông Q).

Trước đây, ông Ch1 tách đôi sổ đỏ mà cụ không biết. Khi cụ đề nghị UBND xã T1 làm sổ đỏ cho con trai Nguyễn Văn Tr và giao hai sổ đỏ cho địa chính xã nhưng không làm được vì những người con của ông Ch1 không chịu hợp tác. Sau khi cụ P1 chết thì ông Nguyễn Văn Tr vẫn chưa làm được sổ đỏ, cụ đề nghị Tòa án giải quyết sổ đỏ cho gia đình ông Chát, ông Tr và cháu gái Nguyễn Thị Gắm.

*Tại đơn đề nghị đề ngày 15-5-2021 và ngày 17-5-2021 người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà L2, bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị P, Hoàng Thị U và anh Nguyễn Văn T4, trình bày:

Nếu gia đình Bà Đặng Thị Nh (vợ ông Chát) nhất trí hợp tác để tách sổ cho các thành viên thì mọi người nhất trí vì thửa đất nằm trong hai sổ đỏ chưa rõ ràng mô mốc, ranh giới của các hộ hiện đang là đất tranh chấp. Bà Nh không nhất trí gộp sổ đỏ để tách cho các thành viên thì gia đình không nhất trí. Đề nghị TAND huyện T xem xét, giải quyết quyền lợi cho các thành viên theo đúng biên bản họp gia đình đã giao nộp cho Tòa án.

* Tại đơn đề nghị đề ngày 29-7-2021 các Anh Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn Lượng (con trai của ông Chát) trình bày:

Các anh đã biết việc vợ chồng ông Q có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-01-2015, bị đơn là ông Nguyễn Văn Tr và một số người con của cụ Mùi. Các anh được biết là hợp đồng chuyển nhượng khoảng 150m² đất ngày 18-01-2015 giữa bên mua và bên bán đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và giao đất.

Các anh không có ý kiến hay thắc mắc, khiếu nại gì về việc mua bán nêu trên. Các anh đề nghị TAND huyện T xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không triệu tập anh trong vụ án này.

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

Hiện trạng của cả hai thửa đất thửa đất số 47, tờ bản đồ 3 tại thôn 1, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ cụ Nguyễn Văn P1 và thửa đất số 147, tờ bản đồ 3 tại thôn 1, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Ông Nguyễn Văn Ch1 như sau:

- Kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 3 tại thôn 1, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định đã được cấp giấy CNQSD đất mang tên hộ cụ Nguyễn Văn P1 có diện tích hiện trạng là 424m² trong đó Cụ M đang sử dụng 139m²; phần đất đã bán cho ông Q, Bà G là 151m²; bà P đang sử dụng 47m²; bà Ch đang sử dụng 44m²; bà N đang sử dụng 43m².

- Kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 3 tại thôn 1, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định đã được cấp giấy CNQSD đất mang tên hộ Ông Nguyễn Văn Ch1 có diện tích hiện trạng là 438m² trong đó hộ Bà Nh (vợ ông Chát) đang sử dụng 253m², hộ ông Tr đang sử dụng 185m².

- Kết quả định giá, giá trị của diện tích 150m² đang tranh chấp tại thôn 1, xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định là 1.050.000.000 đồng.

- Qua xác minh tại UBND xã T1 và hồ sơ địa chính:

Tại bản đồ đo đạc 1986 (bản đồ 299) thì thửa đất hộ cụ Nguyễn Văn P1 và hộ Ông Nguyễn Văn Ch1 sử dụng gồm 03 thửa là: Thửa đất số 173, tờ bản đồ số 1-3, diện tích 700m² mang tên hộ ông Nguyễn Văn P1 trong đó 430m² đất ở, 270m² đất ao. Thửa 175, tờ bản đồ số 1-3, diện tích 220m² đất ao Hợp tác xã. Thửa đất số 174, bản đồ số 1-3, diện tích 3.300m² đất ao Hợp tác xã.

Tại tờ bản đồ đo đạc năm 1992, chỉnh lý năm 1995 thì hộ cụ Nguyễn Văn P1 và hộ Ông Nguyễn Văn Ch1 sử dụng chung thửa đất số 47, tờ bản đồ số 3, diện tích 1045m². Hộ cụ P1 sử dụng 523m² gồm 162m² đất ở, 115m² đất vườn, 246m² đất ao đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ cụ Nguyễn Văn P1 năm 1995. Hộ ông Ch1 sử dụng 522m² gồm 160m² đất ở, 120m² đất vườn, 242m² đất ao đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Ông Nguyễn Văn Ch1 năm 1995. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ cụ P1 và hộ ông Ch1 sử dụng chung thửa 47, chỉ tách về diện tích loại đất, không phân định ranh giới.

Trên thực tế, hộ ông Ch1 sử dụng diện tích đất tại vị trí giáp tỉnh lộ 490. Tại bản đồ địa chính, sơ đồ thửa đất số 47 được thể hiện gồm 03 loại đất gồm đất ở, đất vườn, đất ao. Đất ở nằm ở phía Bắc, giáp thửa đất số 49 và thửa số 50, tiếp đến ở giữa là đất vườn, đất ao nằm ở phía Nam, giáp tỉnh lộ 488B.

Đối với giấy biên nhận đề ngày 18-01-2015 giữa bên bán là Cụ Đoàn Thị M và bên mua là Bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Văn Q thì UBND xã T1 chỉ xác nhận nội dung của giấy biên nhận, chữ ký của các bên là đúng. UBND xã T1 chưa thực hiện việc đo đạc, làm thủ tục chuyển nhượng giữa các bên.

Hiện tại theo thông tin từ gia đình thì Cụ M đã giao một phần quyền sử dụng đất cho 03 người con gái của cụ sử dụng và xây nhà ở. Diện tích đất đã bán cho vợ chồng ông Q, Bà G và diện tích đất Cụ M đã sử dụng cũng như phần diện tích đất Cụ M đã giao cho 03 người con gái sử dụng hiện vẫn trên thửa đất số 47, tờ bản đồ số 3 tại thôn 1, xã T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Nam Định đã quyết định. Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai, các Điều 116; 500; 501, 502; 688 BLDS năm 2015, Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

Công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 18-01-2015 giữa Cụ Đoàn Thị M và ông Nguyễn Văn Q, Bà Nguyễn Thị G.

Giao cho ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị G có quyền sử dụng 151m² đất (gồm 37.5m² đất ở, 113.5m² đất nông nghiệp tại thửa số 47, tờ bản đồ số 3 tại xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định. Tứ cận cụ thể: Phía Nam giáp tỉnh lộ 488B rộng 5.0m, phía Đông giáp thửa bà Phượng dài 28.8m; phía Bắc giáp thửa 173,175 rộng 5,5m; phía Tây giáp đất cụ P1 dài 29.4m. Có sơ đồ kèm theo.

Ông Q và Bà G có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo diện tích đất được giao theo quyết định của bản án và phải nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 13 tháng 11 năm 2021 ông Nguyễn Văn Tr kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án tỉnh Nam Định xem xét theo trình tự phúc thẩm tuyên hủy bản án số 19/2021/DS-ST của Tòa án huyện T không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xem xét quyền lợi của những người liên quan và xem xét đối với việc cấp GCNQSD đất cho ông với các lý do sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-01-2015 giữa Cụ Đoàn Thị M và ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị G không đúng về hình thức, không được công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Cụ P chết năm 2010 việc chuyển nhượng thửa đất phải làm thủ tục phân chia di sản thừa kế thì việc mua bán mới có hiệu lực.

- Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không xem xét đến nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ địa chính lưu trữ tại UBND xã T1. Thửa đất 47 tờ bản đồ số 3 mang tên cụ Nguyễn Văn P1 và thửa 147 tờ bản đồ số 3 mang tên hộ Ông Nguyễn Văn Ch1 đều có nguồn gốc của cụ Đoàn Văn H1 là bố đẻ Cụ M cho Cụ M và cụ Phương.

- Tại bản đồ năm 1992 thửa 47 tờ bản đồ số 3 diện tích là 1045m². Năm 1995 ông Ch1 tự ý tách sổ đỏ mang tên ông Ch1; kết quả đo đạc hiện trạng thửa 47 có diện tích là 438m² trong đó hộ Bà Nh vợ ông Ch1 đang sử dụng là 253m², hộ ông đang sử dụng là 185m². Diện tích đất 185m² ông đang sử dụng đã được bố mẹ cho từ năm 1988 ông đã xây dựng nhà kiên cố và sử dụng từ đó cho đến nay nên không thể nằm trong GCNQSD đất của ông Ch1 được. Tại thời điểm cấp GCNQSD đất năm 1995 thì cụ P1 và hộ ông Ch1 sử dụng chung thửa 47 chỉ tách về diện tích loại đất không phân định ranh giới. Quá trình giải quyết vụ án gia đình ông đã đề nghị xem xét để cấp GCNQSD đất cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Q giữ nguyên đơn khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Tr và trình bày khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông có nhận mô mốc nhưng diện tích đất chỉ đo bằng dây, ước khoảng 150m² đất.

Ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Ông Q khởi kiện ông với tư cách là bị đơn trong vụ án là không đúng vì ông không có đất để bán. Nếu các thành viên trong gia đình Cụ M thực hiện theo biên bản họp gia đình ngày 18-01-2015 thì ông nhất trí việc Cụ M bán đất cho vợ chồng ông Q, còn các thành viên trong gia đình không tuân thủ theo biên bản họp gia đình ngày 18-01-2015 thì ông không nhất trí việc Cụ M bán đất cho vợ chồng ông Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông Q trình bày: Diện tích 150m² đất Cụ M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, Bà G nằm trong phần tài sản của Cụ M được quyền định đoạt. Việc chuyển nhượng đất Cụ M đã nhận đủ tiền, vợ chồng ông Q đã trả tiền công trình xây dựng trên đất cho Bà Nh và trả tiền trị giá giống khoan cho ông Tr theo đúng giấy biên nhận nhượng đất ngày 18-01-2015. Vợ chồng ông Q đã nhận đất và tiến hành san lấp vượt lập xây tường bao quanh thửa đất và trồng cây trên đất các con Cụ M không có ý kiến gì. Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ngày 18-01-2015 có chữ ký của Cụ M và các con Cụ M gồm chữ ký

của ông Tr, bà Thêm, bà N, bà B, có chữ ký của Trưởng thôn, địa chính xã, chữ ký họ tộc và có xác nhận của UBND xã nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Cụ Mv và vợ chồng ông Q ngày 18-01-2015 có hiệu lực.

Do ông Tr, bà Ch, bà T2, bà N có hành vi cản trở việc vợ chồng ông Q khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Q đã khởi kiện ông Tr, bà Ch, bà T2, bà N là bị đơn trong vụ án là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Tr và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn T4 trình bày: Gia đình bà Ban không biết việc Cụ Mbán đất cho vợ chồng ông Q và không nhất trí việc bán đất. Anh mong muốn các thành viên trong gia đình thực hiện theo biên bản họp gia đình ngày 18-01-2015, nếu không Th3 hiện theo biên bản họp ngày 18-01-2015 thì anh không nhất trí việc Cụ Mbán đất cho vợ chồng ông Q và đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về đường lối giải quyết vụ án, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Tr đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Tr:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ch, bà Nguyễn Thị P, bà Hoàng Thị U, Anh Nguyễn Văn S đều có đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ.

[1.1] Đối với bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N1, Ông Nguyễn Văn L1, Chị Nguyễn Thị O, Chị A, anh Nguyễn Văn T3, bà L2 đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tr cho rằng việc ông Q khởi kiện ông với tư cách bị đơn là không đúng: Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, ông Q trình bày: Ông Tr, bà Ch, bà T2, bà N có hành vi cản trở việc vợ chồng ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Cụ Mchuyển nhượng cho vợ chồng ông. Tại khoản 3 Điều 68 BLTTDS quy định “Bị đơn trong vụ án dân sự là

người bị nguyên đơn khởi kiện ... yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm”. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định ông Tr tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 3 (sau đây viết tắt là thửa đất 47) có diện tích 523m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên hộ cụ Nguyễn Văn P1 vào năm 1995 là tài sản chung của vợ chồng cụ P1 và cụ Mùi. Tại giấy biên nhận ngày 18-01-2015 có nội dung Cụ M chuyển nhượng cho ông Q, Bà G 5m mặt đường 53B chiều dài từ mặt đường 53B vào sâu đến thổ đất nhà ông Phạm Văn Th3. Quá trình thẩm định tại chỗ mảnh đất Cụ M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q có diện tích là 151m² nên Hội đồng xét xử xác định Cụ M đã chuyển nhượng 151m² cho vợ chồng ông Q theo giấy biên nhận ngày 18-01-2015.

[2.1] Căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ thửa đất 47 có diện tích hiện trạng là 424m² nên Cụ M được quyền định đoạt quản lý sử dụng đối với ½ diện tích 424m² đất là 212m² trong khi đó Cụ M chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, Bà G là 151m², diện tích đất Cụ M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q vẫn nằm trong số diện tích đất Cụ M được quyền định đoạt, quản lý sử dụng. Do vậy, việc ông Tr kháng cáo cho rằng năm 2010 cụ P1 chết muốn chuyển nhượng đất phải chia thừa kế là không được chấp nhận.

[2.2] Theo giấy biên nhận ngày 18-01-2015 Cụ M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng Bà G, ông Q với giá 200.000.000 đồng. Cụ M đã nhận đủ số tiền là 200.000.000 đồng. Ông Q, Bà G phải trả cho Bà Đặng Thị Nh (là vợ ông Ch1 con trai cụ Mùi) trị giá công trình phụ là 20.000.000 đồng, trả tiền trị giá giếng khoan cho ông Nguyễn Văn Tr (con trai cụ Mùi) là 4.000.000 đồng. Giấy biên nhận ngày 18-01-2015 có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã T1, Trưởng thôn 1 xã T1 và các con của Cụ M và có xác nhận của UBND xã T1 về nội dung chuyển nhượng đất của Cụ M cho vợ chồng ông Q, Bà G.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Tr xác nhận ông Tr đã nhận đủ 4.000.000 đồng do vợ chồng ông Q trả tiền trị giá giếng khoan; ông Q xác nhận đã trả 20.000.000 đồng cho Bà Nh giá trị công trình phụ trên đất.

[2.4] Như vậy, có căn cứ xác định ngày 18-01-2015 giữa Cụ M và ông Q, Bà G có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 151m² đất, Cụ M đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000 đồng; ông Q, Bà G đã thanh toán 20.000.000 đồng trị giá công trình phụ cho Bà Nh và thanh toán trị giá giếng khoan là 4.000.000 đồng cho ông Tr. Về hình thức giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Cụ M và vợ chồng ông Q, Bà G không lập thành hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chỉ viết tay; nhưng nội dung giấy biên nhận viết tay đã thể hiện các bên đều tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng 151m² đất và giấy biên nhận đã được Ủy ban nhân dân xã T1 xác nhận việc Chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Q, Bà G. Vợ chồng ông Q, Bà G đã nhận 151m² đất, sau đó san lấp, trồng cây và xây tường bao xung quanh thửa đất. Do vậy, cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 151m² đất theo giấy biên nhận ngày 18-01-2015 giữa Cụ M và vợ chồng ông Q, Bà G là có căn cứ. Mặt khác các con Cụ M gồm: Bà T2, bà Ch, bà N, bà N1, bà Phượng, các con của ông Chát, Bà Nh đều nhất trí việc Cụ M chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Q, Bà G.

[3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995 cho hộ ông Ch1 thì hộ ông Ch1 được sử dụng diện tích là 522m² tại thửa 147 tờ bản đồ số 3; kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 3 diện tích hiện trạng là 438m² trong đó hộ Bà Nh (vợ ông Chát) đang sử dụng 253m², hộ ông Tr đang sử dụng 185m².

[3.1] Theo ông Tr trình bày, diện tích đất ông đang sử dụng được bố mẹ cho từ năm 1988 và ông đã xây dựng nhà kiên cố sử dụng từ đó đến nay. Ông kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Xét thấy, lý do kháng cáo của ông Tr chưa được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết, nên căn cứ Điều 293 BLTTDS quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Q khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự trong vụ án không tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Cấp sơ thẩm buộc các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về án phí.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm về án phí nên ông Tr không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Điều 203

Luật đất đai, Điều 116; 500; 501, 502; 688 BLDS năm 2015, Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Sửa bản án sơ thẩm về án phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy biên nhận ngày 18-01-2015 giữa Cụ Đoàn Thị M với ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị G là hợp pháp.

Xác định diện tích Cụ Đoàn Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị G theo giấy biên nhận ngày 18-01-2015 là 151m² đất tại thửa số 47, tờ bản đồ số 3 tại xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định.

Ông Nguyễn Văn Q và Bà Nguyễn Thị G được quản lý, sử dụng 151m² đất (gồm 37,5m² đất ở, 113,5m² đất nông nghiệp) tại thửa số 47, tờ bản đồ số 3 tại xã T1, huyện T, tỉnh Nam Định.

Có vị trí: Phía Bắc giáp thửa 173 và thửa 175 được nối từ điểm 2 đến điểm 10 dài 5,5m; phía Nam giáp đường tỉnh lộ 488B được nối từ điểm 8 đến điểm 9 dài 5m; phía Đông giáp đất do bà Phượng đang sử dụng được nối từ điểm 8 đến điểm 3 dài 11,8m và giáp thửa 48 được nối từ điểm 3 đến điểm 2 dài 17m; phía Tây giáp đất cụ P1(cụ Mùi) được nối từ điểm 9 đến điểm 10 dài 29,4m. Có sơ đồ kèm theo.

Ông Q và Bà G có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Tr không phải nộp, hoàn lại cho ông Tr số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng tại biên lai số 0001886 ngày 23-11-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Tâm, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Ch mỗi người phải nộp là 300.000đồng.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- UBND xã T1;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

Vũ Thị Thu