

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 38/2021/DS-PT

Ngày 10-11-2021

*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**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Nguyễn Thị Phương Thảo

*Các Thẩm phán:* - Ông Trần Xuân Bằng.

- Bà Lương Hải Yến.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Sáng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:** Bà  
Nhâm Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố TB, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2021/QĐPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01A/QĐ-TNPT ngày 19/3/2021; Quyết định Tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 02/QĐ-TĐC ngày 19/4/2021; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 04/QĐ-TTGQVA ngày 15/10/2021; Thông báo xét xử phúc thẩm số 04/TB-XXPPT ngày 14/10/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 80/QĐPT-DS ngày 02/11/2021 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông **Đặng Thành T (Đặng Văn T)** - Sinh năm 1956.

**Bà Nguyễn Thị N** - Sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn TP, xã VĐ, thành phố TB, tỉnh Thái Bình.

*Bà N ủy quyền* cho ông Đặng Thành T tham gia tố tụng.

\* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T:* Luật sư **Nguyễn Trọng T1** - Đoàn luật sư tỉnh Thái Bình.

\* *Bị đơn:* Ông **Đặng Văn T2** - Sinh năm 1955.

Bà **Nguyễn Thị M** - Sinh năm 1955.

Địa chỉ: Thôn TP, xã VĐ, thành phố TB, tỉnh Thái Bình.

\* *Người đại diện theo ủy quyền của ông T2:* Ông **Đặng Xuân T3** - Sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn TP, xã VĐ, thành phố TB, tỉnh Thái Bình.

\* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư **Nguyễn Hào H**, luật sư **Phạm Thị Thanh H1** và luật sư **Trịnh Thị H3** - Công ty Luật TNHH Hà Thành, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Phòng 1002, tầng 10, Tòa nhà CT3, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

**1. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố TB, tỉnh Thái Bình.**

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà **Trần Thị Thu H4** - Giám đốc.

**2. Anh Đặng Văn T4** - SN 1982 và chị **Trần Thị M2** - SN 1988.

Địa chỉ: Thôn TP, xã VĐ, thành phố TB, tỉnh Thái Bình.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà M, anh T4, chị M2:* Chị **Phạm Thị Ngọc A**, sinh năm 1997; Địa chỉ: TDP số 03, phường XP, quận NTL, thành phố Hà Nội.

\* *Người kháng cáo:* Ông Đặng Thành T - Nguyên đơn.

*(Có mặt ông T, luật sư T1, chị Ngọc A, ông T3, luật sư H3, anh T4; Vắng mặt luật sư H, luật sư H1, bà M, chị M2; Bà N, ông T2, bà H4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

\* *Nguyên đơn - ông Đặng Thành T trình bày:* Đầu năm 1996 ông mua đất ao thuộc khu chăn N tại xóm 6, xã VĐ, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình (nay là thôn TP, xã VĐ, thành phố TB, tỉnh Thái Bình) do UBND xã VĐ giao diện tích đất là 165m<sup>2</sup> với giá 3.316.000 đồng, ông Trần Văn Quynh - Phó Chủ tịch UBND xã VĐ đã

nhận tiền và viết phiếu đo đạc, biên bản giao đất và phiếu thu tiền ngày 20/02/1996 cho ông.

Tháng 8/1996 ông vay của ông Đặng Văn T2 số tiền gốc là 2.300.000 đồng để kinh doanh, lãi thỏa thuận theo quý và thế chấp 01 phiếu đo đạc thửa ao trên (bản chính), ngoài ra ông viết cho ông T2 giấy biên nhận với nội dung *“Hôm nay 5/8/96 Tôi Đặng Văn T, xóm 6 có vay của ông T2 số tiền 2.300.000 đồng để làm ăn. Để ông yên tâm tôi thế chấp cho ông giấy đo đạc thửa ao có giấu đỏ. Trường hợp không may bị thua lỗ tôi và ông sẽ tính thửa ao cho ông, lãi trả hàng quý, lãi suất 3%/tháng. Vậy tôi viết giấy này làm bằng chứng và nhận đủ số tiền nói trên và thực hiện đúng cam kết này”*.

Đến ngày 16/01/1998, ông và ông T2 thanh toán chốt lại số tiền cả gốc và lãi là 2.500.000 đồng. Ông T2 có nhu cầu mua lại diện tích thửa ao của ông nên ông đồng ý và thỏa thuận diện tích đất ao có giá là 7.000.000 đồng, hai bên thống nhất viết giấy biên nhận nội dung *“Ngày 16/01/1998 tôi Đặng Văn T có nhận tiền ao của ông T2 là 2.500.000 đồng và ký tên Đặng T”*, thời gian ông đi làm, ông T2 đưa thêm cho bà Nguyễn Thị N (vợ ông) 500.000 đồng tiền mua đất ao nên ông và ông T2 viết giấy biên nhận tiền và thỏa thuận mua ao có nội dung *“Hôm nay ngày 15/4/98 tôi đã nhận của ông T2 2 lần tiền tiền ao là, tôi 1 lần = 2.500.000 đ, vợ tôi 1 = 500.000 cộng đưa 2 lần = 3 triệu (Ba triệu) hai bên đã thống nhất với nhau ao là 7 triệu, ông không lấy ao sau này tôi trả lãi cũng được là 2%”*.

Ngoài ra ông cho rằng anh T4 cung cấp 01 biên bản chuyển nhượng đất giữa ông và anh T4 đề ngày 20/10/1996 có nội dung *“Tên tôi là Đặng văn T trú quán thôn TP, xã VD, huyện Kiến Xương, Thái Bình có chuyển nhượng cho em tôi là Đặng Văn T4 trú quán thôn TP, xã VD - Kiến Xương - Thái Bình một mảnh đất rộng 185m<sup>2</sup> chiều dài 15,4 chiều rộng 12m ngõ đi phía tây nam với giá tiền 2.000.000 đồng...”*. Ông khẳng định giữa ông với anh T4 không có giao dịch mua bán đất và không lập biên bản nào, vì năm 1996 anh T4 mới đủ 15 tuổi và tháng 1/1998 ông thanh toán trả nợ khoản tiền vay năm 1996 giữa ông và ông T2 xong ông T2 mới đưa ra yêu cầu muốn ông nhượng lại diện tích ao trên. Từ đó cho đến nay mặc dù đã nhiều lần ông yêu cầu nhưng ông T2 không thanh toán nốt số tiền còn thiếu cho ông.

Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và ông T2 là vô hiệu và yêu cầu ông T2 trả lại cho ông 165m<sup>2</sup> đất ao, ông có trách nhiệm trả lại ông T2 số tiền 3.000.000 đồng Tương đương khoảng 70m<sup>2</sup> đất ao (theo giá trị đất ao thỏa thuận năm 1998 giữa ông và ông T2 165m<sup>2</sup> đất ao giá 7.000.000 đồng) ông T2 đã đưa cho ông trước đây. Giá trị đất hiện tại theo Nhà nước quy định là 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> ông sẽ thanh toán lại cho ông T2 là 282.000.000 đồng

*Bà Nguyễn Thị N trình bày:* Đầu năm 1996 vợ chồng bà có mua của UBND xã VĐ diện tích 165m<sup>2</sup> đất ao tại khu vực chăn N thuộc xóm 6, xã VĐ, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình (nay là thôn TP, xã VĐ, thành phố TB) việc mua bán ao do ông T (chồng bà) đứng tên. Sau khi mua bán ao xong do ông T thiếu tiền làm ăn nên đã vay của ông T2 là bao nhiêu tiền bà không biết nhưng ông T có nói với bà là thế chấp ao cho ông T2. Đến năm 1998 bà thấy ông T2 đưa cho bà số tiền 500.000 đồng không nói là tiền gì, chỉ nói là về đưa cho ông T (vì lúc đó ông T không có ở nhà). Việc mua bán ao giữa ông T và ông T2, bà không biết. Nay bà đề nghị chấp nhận cho bà diện tích 165m<sup>2</sup> đất ao là tài sản chung của vợ chồng bà và ông T.

*\* Bị đơn - ông Đặng Văn T2 trình bày:* Năm 1996 ông nhận chuyển nhượng của ông Đặng Thành T thửa đất ao có diện tích 185m<sup>2</sup> với giá 2.000.000 đồng tại thửa số 328, tờ bản đồ 22; địa chỉ: xóm 6, xã VĐ, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình (nay là thôn TP, xã VĐ, thành phố TB, tỉnh Thái Bình), ông xác định khi anh Đặng Văn T4 đủ tuổi sẽ giao lại diện tích đất ao cho anh T4 sử dụng nên ông và ông T2 thống nhất lập biên bản chuyển nhượng đề ngày 20/10/1996, nội dung “*ông Đặng Thành T có chuyển nhượng cho em trai là Đặng Văn T4, địa chỉ: Thôn TP, xã VĐ, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình một mảnh đất rộng 185m<sup>2</sup> có chiều dài 15,4m, chiều rộng 12m, ngõ đi phía tây nam với giá tiền là 2.000.000 đồng*”. Cùng thời điểm ông T giao cho ông 01 phiếu đo đạc hiện trạng đất và nhận của ông số tiền 2.500.000 đồng (trong đó 2.000.000 đồng tiền bán đất và 500.000 đồng làm thủ tục sang tên), hai bên không viết giấy biên nhận. Sau nhiều lần không thấy ông T hoàn tất thủ tục sang tên nên năm 1998 ông yêu cầu ông T viết giấy biên nhận tiền để xác định việc mua bán ao giữa hai bên nhưng ông T không làm thủ tục sang tên cho ông với lý do số tiền ông đưa không đủ làm thủ tục sang tên nên ông tiếp tục đưa cho ông T 500.000 đồng. Tổng số tiền mua ao ông T nhận của ông là 3.000.000 đồng.

Trong thời gian đợi thủ tục giấy tờ gia đình ông và anh T4 đã liên tục canh tác, sử dụng diện tích đất ao trên, đến năm 2004 gia đình anh T4 đã bơm cát, xây bờ thành làm trang trại chăn N từ đó cho đến nay.

Năm 2014 theo quy hoạch, Nhà nước đã thu hồi diện tích là 44m<sup>2</sup> đất ao và toàn bộ giấy tờ lưu trữ tại UBND xã VĐ, thành phố TB đứng tên anh Đặng Văn T4 và chị Trần Thị M2 mà không có sự tranh chấp nào. Nhưng đến nay khi có dự án vành đai phía nam giai đoạn 2 đi qua thửa đất trên, ông T làm đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông phải trả lại diện tích đất trên và ông T có trách nhiệm thanh toán số tiền 3.000.000 đồng đã nhận bán mảnh đất ao và chấp nhận chịu số tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước quy định từng thời điểm, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và đề nghị ông T có trách nhiệm phải hoàn tất thủ tục sang

tên cho anh Đặng Văn T4 và chị Trần Thị M2 như đã thỏa thuận tại biên bản chuyển nhượng đất hai bên lập ngày 20/10/1996.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Đặng Văn T4 trình bày:* Giữa ông T và ông T2 có thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất ao trên cơ sở biên bản chuyển nhượng đất lập ngày 20/10/1996 giữa anh và ông T là có căn cứ. Nay anh xác định mảnh đất trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh. Từ năm 1996 nhận được đất gia đình anh sử dụng ổn định, đến năm 2004 vợ chồng anh tôn tạo, bơm cát và xây Tòong rào và làm nơi chăn N gia súc không có việc tranh chấp gì từ đó cho đến nay. Ngoài ra căn cứ vào quyết định số 806/QĐ-UB ngày 16/9/2004 UBND huyện Kiến Xương đã giao cho gia đình anh diện tích là 144m<sup>2</sup> tại khu chăn nuôi cũ, có tứ cận (phía đông giáp đất ông T2 dài 15m; phía tây giáp hộ ông Toàn dài 13,8m; phía Nam giáp đường trong xóm; phía Bắc giáp hộ ông T2 dài 10,0m) số tiền phải nộp là 5.760.000 đồng để gộp vào cùng thửa đất ao mua của ông T. Năm 2014 đo đạc Vlap mảnh đất trên vẫn mang tên vợ chồng anh Đặng Văn T4 và chị Trần Thị M2 mà không có tranh chấp gì.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ao giữa ông Đặng Thành T và ông Đặng Văn T2 vô hiệu và yêu cầu ông T2 phải trả lại ông T diện tích đất trên, ông T có trách nhiệm trả lại cho ông T2 số tiền 3.000.000 đồng và lãi suất theo pháp luật quy định, anh không đồng ý và yêu cầu ông T phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh.

*\* Ngày 03/3/2020 anh Đặng Văn T4 có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị:* Tuyên bố biên bản chuyển nhượng đất ngày 20/10/1996 giữa ông T và anh có hiệu lực pháp luật. Đề nghị công nhận cho anh có quyền sử dụng diện tích 185m<sup>2</sup> đất trong biên bản chuyển nhượng nêu trên để anh được nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng đối với diện tích 44m<sup>2</sup> đất bị Nhà nước thu hồi thuộc dự án xây dựng đường Vành đai phía Nam (giai đoạn 2) do Trung tâm phát triển quỹ đất đang tạm quản lý. Khi Nhà nước thu hồi diện tích đất 44m<sup>2</sup> và bồi thường 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> giá trị thửa đất còn lại sau khi thu hồi là 141 x 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 564.000.000 đồng. Ngày 25/8/2020 anh có đơn đề nghị rút đơn yêu cầu độc lập.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Trung tâm phát triển quỹ đất, thành phố TB cung cấp:* Thực hiện dự án xây dựng đường Vành đai phía Nam thành phố TB giai đoạn 2 đoạn từ nút giao Hoàng Văn Thái đến nút giao xã VĐ. Căn cứ theo quyết định số 11732/QĐ-UBND ngày 11/10/2016 của UBND thành phố TB thu hồi diện tích 44m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 22 thuộc xã VĐ, thành phố TB. Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 của UBND thành phố TB về việc cưỡng chế thu hồi đất diện tích 44,0m<sup>2</sup> tại thửa đất số 328 tờ bản đồ số 22 thuộc trích lục bản đồ địa chính số 01/2014/TLBĐĐC, tỷ lệ 1:1000 do Chi nhánh Văn phòng

Đăng ký đất đai thành phố TB lập ngày 09/5/2014 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố TB thẩm định để thực hiện dự án Xây dựng đường vành đai phía Nam thành phố TB (giai đoạn 2). Vì vậy, số tiền chủ đầu tư chuyển cho Trung tâm phát triển quỹ đất chưa chi trả được nên Trung tâm đã chuyển trả cơ sở hạ tầng UBND thành phố TB khi nào có kết quả giải quyết vụ án thì sẽ điều chỉnh phê duyệt theo kết quả giải quyết vụ án.

\* *Biên bản xác minh tại UBND xã VĐ, thành phố TB - Cán bộ địa chính cung cấp:* Sổ đăng ký đất đai hiện tại UBND xã VĐ không có. Giá chuyển nhượng đất ao thời điểm giao dịch giữa ông T và ông T2 không có tài liệu giao dịch và không nắm được nên UBND xã không có tài liệu để cung cấp cho Tòa án. Danh sách kê khai các hộ gia đình được UBND xã VĐ giao đất ao giai đoạn 1998 hiện nay UBND xã không có. Trích lục bản đồ địa chính số 01/2014 đo đạc thẩm định ngày 09/5/2014 hiện UBND xã không có.

- Theo tài liệu lưu trữ UBND xã chỉ sử dụng bản đồ 04 đo đạc và hoàn thành năm 1992 là cơ sở để UBND xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ năm 1995. Từ thời điểm đó đến thời điểm năm 2012 thì địa bàn xã VĐ đo đạc, kiểm tra hiện trạng theo dự án Vlap của Sở Tài nguyên và môi trường.

- Diện tích đất đang tranh chấp giữa hộ ông T và hộ ông T2 nằm trên thửa số 2261 có diện tích 1.780m<sup>2</sup> loại đất thổ khu chăn N cũ (thể hiện tại sổ mục kê năm 1992).

- Từ năm 1991 đến năm 1997 tại UBND xã VĐ có tình trạng bán đất không đúng quy định. Vì vậy thông tin cụ thể về diện tích đất đang tranh chấp UBND xã không có dữ liệu để cung cấp.

- Hiện trạng đất tại thời điểm mua bán giữa ông T và ông T2 theo biên bản giao đất thể hiện là loại đất ao còn sổ mục kê năm 1992 thể hiện hiện trạng đất là đất thổ khu chăn N cũ.

- Về quy hoạch trước khi chưa có dự án xây dựng đường vành đai phía Nam giai đoạn 2 thì thửa đất có thỏa thuận mua bán giữa ông T và ông T2 trên không phạm quy hoạch, có thể được xử lý về diện tích đất giao trái thẩm quyền để xét được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định khi gia đình có yêu cầu.

- Tài liệu địa chính năm 1992 được đo đạc và lập hồ sơ địa chính theo quyết định số 04 của UBND huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình thể hiện tại thửa số 2261 có diện tích 1.780m<sup>2</sup> được xác định là đất của tập thể. Trước thời điểm đo đạc dự án Vlap triển khai tại xã VĐ giai đoạn từ 2012 - 2014 tại cơ sở thôn và xã có nắm bắt được thông tin hiện trạng thửa đất trên nằm trong khuôn viên gia đình ông T2 đang quản lý và sử dụng.

- Tài liệu đo đạc dự án Vlap tại thửa số 328, tờ bản đồ 22 xác nhận quyền sử dụng đất là anh Đặng Văn T4 và chị Trần Thị M2 có diện tích là 554,2m<sup>2</sup>.

- Từ thời điểm năm 2002 địa giới hành chính mới xác định là thôn TP, xã VĐ, thành phố TB.

\* *Công văn số 110/TNMT ngày 25/5/2017 và Công văn số 191/TNMT ngày 31/12/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND thành phố TB cung cấp:* Thửa đất hiện đang tranh chấp giữa hộ gia đình ông Đặng Thành T và bà Nguyễn Thị N với hộ gia đình ông Đặng Văn T2 và bà Nguyễn Thị M tại địa chỉ thôn TP, xã VĐ, thành phố TB không thuộc trường hợp do UBND thành phố TB giao đất nên không có hồ sơ giao đất lưu tại Phòng Tài nguyên và Môi trường UBND thành phố TB.

Tài liệu bản đồ 299 của xã VĐ, thành phố TB (bản đồ giải thửa và sổ mục kê theo bản đồ) do chuyển trụ sở nhiều lần và điều kiện lưu giữ không đảm bảo nên bản đồ bị mục nát, không còn giữ liệu. Giai đoạn năm 1995, 1996 việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện cấp đồng loạt theo danh sách do các xã đã tổ chức xét duyệt sau đó gửi UBND huyện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện số đo tứ cận.

\* *Biên bản xác minh ngày 08/8/2018 tại Phòng công chứng Thái Bình - ông Nguyễn Xuân Thọ cung cấp:* Theo đương sự cung cấp biên bản giao đất số 6 ngày 02/4/1996 có công chứng tại Văn phòng Công chứng Thái Bình, số chứng thực bản sao ngày 08/11/2016 số 17733 quyển số 5/CCT/BS. Tuy nhiên, từ năm 2016 Nhà nước quy định không cần phải lưu các giấy tờ sao nên Văn phòng không lưu tài liệu vì vậy không có tài liệu để cung cấp cho Tòa án.

\* Bản đồ 299, đo đạc năm 1984 - 1986 và kết quả trích lục khi có biến động địa chính thửa đất thể hiện là thửa số 328, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Thôn TP, xã VĐ, thành phố TB có diện tích là 554,2m<sup>2</sup> tên người sử dụng đất là anh Đặng Văn T4 và chị Trần Thị M2.

\* *Biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 05/01/2018 thể hiện:*

+ Về đất: Từ năm 1996 nguồn gốc là đất ao. Trước năm 2003 UBND xã VĐ, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình bán đất trái thẩm quyền do đó không thống nhất được cụ thể thửa đất đang tranh chấp hiện nằm vị trí, tọa lạc nào để xác định cụ thể gianh giới với các hộ liền kề.

+ Về giá đất tại thời điểm định giá: Căn cứ giá thị trường hiện nay khu vực đất đang tranh chấp tại thôn TP, xã VĐ, thành phố TB có giá là 6.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Ngày 09/3/2020 Hội đồng xem xét thẩm định lại hiện trạng và giá trị đất tại thời điểm thẩm định thửa đất số 328, tờ bản đồ số 22 thuộc xã VĐ, thành phố TB có giá trị là 12.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

\* *Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2020 thể hiện:* Các đương sự không thống nhất và không xác định được mốc giới thửa đất. Ông T xác định không có nhà xây dựng trên đất tranh chấp. Anh T4 xác định có nhà xây gạch xi, lợp Proximang xây dựng năm 2003 - 2004 trên một phần đất tranh chấp. Trên phần đất tranh chấp có một số cây chuối và hoa màu.

\* *Trung cầu giám định, chữ ký, chữ viết:*

- Ngày 06/4/2020 bị đơn ông Đặng Văn T2 và bà Nguyễn Thị M, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Trung cầu giám định đối với Giấy nhận tiền và thỏa thuận ao đề ngày 15/4/1998 do nguyên đơn giao nộp và giám định Biên bản chuyển nhượng đất được lập giữa ông Đặng Văn T (Đặng Thành T) và anh Đặng Văn T4 ngày 20/10/1996. Đối với Giấy nhận tiền và thỏa thuận ao đề ngày 15/4/1998, Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Thái Bình trả lời không nhận giám định tài liệu photocopy, hình dấu sao chụp ... Tại Bản kết luận giám định số 48/KLGĐ-KTHS ngày 21/5/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Thái Bình kết luận “*Chữ ký, chữa viết mang tên Đặng Văn T dưới mục “Người chuyển nhượng đất” trên mẫu cần giám định chữ ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Đặng Văn T, Đặng T dưới mục “người vay” chủ sử dụng đất ký nhận ngày 16/01/98 trên mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M4 do cùng một người ký, viết ra*”.

- Ngày 04/6/2020 nguyên đơn ông Đặng Thành T yêu cầu trung cầu giám định lại đối với Biên bản chuyển nhượng đất ngày 20/10/1996. Tại Bản kết luận giám định số 198/C09-P5 ngày 12/8/2020 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận như nội dung tại Bản kết luận giám định số 48/KLGĐ-KTHS ngày 21/5/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Thái Bình.

- Ngày 25/8/2020 nguyên đơn ông Đặng Văn T yêu cầu giám định đối với Phiếu đo đạc hiện trạng đất trong khu dân cư số 135 do UBND xã VĐ, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình cấp ngày 20/3/1996 (bản chính). Tại Bản kết luận giám định số 96/KLGĐTL-KTHS ngày 31/8/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Thái Bình kết luận “*Có dấu vết sửa chữa tại chữ số 185 mục “4-Sơ đồ hình thửa và số đo các cạnh (không có tỉ lệ) và mục “6-Diện tích hiện tại đang sử dụng” trên mẫu cần giám định ký hiệu A. Nội dung nguyên thủy trước khi bị sửa chữa xác định được là “165”. Có dấu vết sửa chữa tại số 12 mục “4-sơ đồ hình thửa và số đo các cạnh (không có tỉ lệ) trên mẫu cần giám định ký hiệu A. Nội dung nguyên thủy trước khi bị sửa chữa xác định được là “11”’. Dấu chấm và chữ số 4 tại cụm chữ số “15.4” mục “4-Sơ đồ hình thửa và số đo các cạnh (không có tỉ lệ) trên mẫu cần giám định ký hiệu A là dấu và chữ số điền thêm*”.



**Bản án số 17/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TB, tỉnh Thái Bình đã quyết định:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự; mục 2.3 Điều 2.3 Điều 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 2 Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đặng Văn T (Đặng Thành T) và ông Đặng Văn T2 đối với diện tích đất ao 165m<sup>2</sup> (chiều dài 15m, chiều rộng 11m) theo biên bản giao đất ngày 02/4/1996 của UBND xã VĐ cho ông Đặng Thành T tại xóm 6, xã VĐ, thành phố TB, tỉnh Thái Bình (nay là thôn TP, xã VĐ, thành phố TB, tỉnh Thái Bình) vô hiệu.

2. Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc hoàn trả cho ông Đặng Văn T2 số tiền 3.000.000 đồng và khoản lãi phát sinh từ tháng 01/1998 đến thời điểm xét xử.

3. Công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1998 giữa ông Đặng Văn T (Đặng Thành T) và ông Đặng Văn T2 đối với diện tích đất ao 165m<sup>2</sup> (chiều dài 15m, chiều rộng 11m) theo biên bản giao đất ngày 02/4/1996 của UBND xã VĐ cho ông Đặng Thành T tại xóm 6, xã VĐ, thành phố TB, tỉnh Thái Bình (nay là thôn TP, xã VĐ, thành phố TB, tỉnh Thái Bình) là hợp pháp có hiệu lực thi hành với các bên.

4. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của anh Đặng Văn T4 về việc: yêu cầu công nhận Biên bản chuyển nhượng đất ngày 20/10/1996 giữa ông T và anh T4 có hiệu lực pháp luật. Công nhận anh Đặng Văn T4 có quyền sử dụng đối với diện tích 185m<sup>2</sup> đất theo Biên bản chuyển nhượng ngày 20/10/1996 và yêu cầu được nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng đối với diện tích 44m<sup>2</sup> đất tại thửa số 328, tờ bản đồ địa chính số 22 bị thu hồi thuộc dự án xây dựng đường Vành đai phía Nam (giai đoạn 2) địa phận xã VĐ, thành phố TB.

5. Ông Đặng Văn T (Đặng Thành T), bà Nguyễn Thị N, ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị M, anh Đặng Văn T4, chị Trần Thị M2 có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại sau khi trừ đi diện tích 44m<sup>2</sup> đã bị thu hồi.

6. Chấp nhận thỏa thuận giữa ông Đặng Văn T2 và anh Đặng Văn T4, yêu cầu Trung tâm phát triển quỹ đất UBND thành phố TB có trách nhiệm chi trả số tiền bồi thường đối với diện tích 44m<sup>2</sup> đất bị thu hồi tại thửa số 328, tờ bản đồ địa chính số 22 cho anh Đặng Văn T4 và chị Trần Thị M2.

7. Ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị N phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông T đã nộp đủ.

8. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho ông Đặng Thành T và bà Nguyễn Thị N.

- Trả lại cho ông T, bà N số tiền tạm ứng án phí là 15.000.000 đồng (ông T, bà N đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006414 ngày 07 tháng 4 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TB, tỉnh Thái Bình).

- Trả lại anh Đặng Văn T4 số tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập là 16.800.000 đồng (anh T4 đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009393 ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TB, tỉnh Thái Bình)

Ngoài ra án sơ thẩm tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2020, ông Đặng Thành T kháng cáo bản án sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TB đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Đặng Văn T2 trả lại thừa ao cho ông, ông T sẽ trả ông T2 số tiền đã nhận.

**\* Ý kiến của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:**

1. Ông Đặng Thành T trình bày: Năm 1996 ông mua của UBND xã VB 165m<sup>2</sup> đất ao với giá 3.316.000 đồng mục đích làm đất ở lâu dài. Tháng 8/1996 ông vay của ông T2 2.300.000 đồng để làm ăn và thế chấp giấy đo đạc thửa ao. Tháng 1/1998 hai bên thanh toán nợ, ông T2 đề nghị để lại ao cho ông T2, hai bên thống nhất ao giá 7.000.000 đồng, trừ tiền vay cả gốc và lãi là 2.500.000 đồng, ông T2 còn nợ ông 4.500.000 đồng, ông T2 đã ký vào sổ nợ của ông với nội dung “*Như vậy đã Thanh Toán hết nợ Cho ông cả gốc và lãi Sòng phẳng, không có gì lẫn lộn Số tiền ông chuyển Sang Tiền Ao ông mua của tôi. Ông còn nợ 7-2,5 = 4,5 triệu, 16/1/98, Ký nhận Đặng Văn T2*”. Ngày 16/1/1998, ông có nhận tiền mua ao của ông T2 2.500.000 đồng, tiếp đó ông T2 trả thêm cho vợ chồng ông 500.000 đồng, tổng là 3.000.000 đồng hai bên viết giấy biên nhận và thỏa thuận ao nội dung “*Hôm nay ngày 15/4/98 tôi đã nhận của ông T2 2 lần tiền ao là, tôi 1 lần = 2.500.000 đ, vợ tôi 1 = 500.000 đ, cộng đưa 2 lần = 3 triệu (Ba triệu) hai bên đã thống nhất với nhau ao là 7 triệu, ông không lấy ao sau này tôi trả lãi cũng được là 2%, nếu lấy thì trả đủ tiền để làm thủ tục chuyển nhượng...thống nhất lệ phí T2óc bạ ông phải chịu tôi cứ biết lấy 4 triệu nữa là đủ*” ông T2 ký nhận và ghi rõ họ tên. Trong suốt thời gian qua nhiều lần đòi tiền nhưng ông T2 không trả nên ông khởi kiện yêu cầu ông T2 trả lại đất ông trả lại tiền cho ông T2. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tài liệu ông xuất trình có nội dung trên mà lại căn cứ vào giấy ngày 16/1/1998 thể hiện ông nhận tiền ao của ông T2 2.500.000 đồng để khẳng định ông đã nhận đủ tiền mua ao của ông T2 và căn

cứ vào “Biên bản chuyển nhượng đất” lập ngày 20/10/1996 giữa ông và anh T4 (theo bị đơn khai viết sau thời điểm năm 2003) vẫn thể hiện ý chí tự nguyện của ông viết giấy chuyển nhượng đất không tranh chấp mà không xem xét nội dung văn bản thời điểm viết chưa có đơn vị hành chính thôn TP và anh T4 khi đó mới 15 tuổi, đồng thời không có tài liệu nào thể hiện ông bán diện tích đất 185m<sup>2</sup> với giá 2.000.000 đồng là không khách quan, công bằng. Mặt khác, đây là tài sản chung của vợ chồng ông nhưng bà N (vợ ông) không ký bán đất là không hợp lệ về hình thức. Đến nay, kết luận của Viện khoa học hình sự Bộ công an xác định đúng chữ ký của ông T2 trong giấy ngày 16/1/1998 nên ông T2 mua ao của ông giá 7.000.000 đồng, ông T2 chưa trả đủ 2/3 tiền mua ao cho ông, nay ông đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và ông T2 vô hiệu, yêu cầu ông T2 trả lại đất, ông trả lại tiền cho ông T2 theo lãi suất 2% như đã thỏa thuận tại “Giấy biên nhận tiền và thỏa thuận ao” ngày 15/4/1998.

*2. Đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà M, anh T4, chị M2 - chị Phạm Thị Ngọc A trình bày:*

- Tài liệu ông T xuất trình có nhiều nội dung không đúng thực tế mà Viện khoa học hình sự Bộ công an không giám định được, đây là chứng cứ quan trọng để giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa ra Quyết định trưng cầu giám định lại tài liệu ông T cung cấp tại đơn vị giám định khác với các nội dung “Tính hợp pháp, hợp lý của văn bản; Tuổi mực các chữ trong văn bản; Có việc viết chèn, viết thêm vào văn bản không”. Mặt khác, tài liệu ông T cung cấp tuy có chữ ký của ông T2 nhưng nội dung không thể hiện ông T bán ao cho ai, diện tích ao là bao nhiêu m<sup>2</sup>, vị trí thửa ao ở đâu, chiều dài, chiều rộng như thế nào nên không có cơ sở chấp nhận tài liệu ông T xuất trình ghi ngày 16/1/1998.

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn đã đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện là vi phạm tố tụng.

- Về việc vay nợ, ông T xuất trình 02 Giấy biên nhận vay tiền đề ngày 8/3/1996 và ngày 5/8/1996 nhưng không có chữ ký của ông T2 nên không có căn cứ xác định việc vay nợ giữa ông T và ông T2 như ông T trình bày.

- Chứng cứ “Giấy biên nhận tiền và thỏa thuận ao” ông T cung cấp là bản photocopy nên không có giá trị pháp lý.

- Ông T khai bà N không biết việc bán ao là không đúng vì bà N là người trực tiếp nhận tiền bán ao của ông T2. Như vậy ông T2 đã thanh toán tiền mua ao cho vợ chồng ông T, bà N, sau khi nhận chuyển nhượng ao gia đình ông T2 đã sử dụng ổn định, đôn lấp và xây dựng các công trình kiên cố trên đất, bà N thường xuyên sinh sống tại địa phương nhưng không có ý kiến phản đối gì nên có đủ cơ sở xác định bà N

đã biết việc ông T chuyển nhượng đất ao cho ông T2 theo Án lệ số 04/2016, do vậy Giấy chuyển nhượng đất giữa ông T và anh T4 ngày 20/10/1996 không bị vô hiệu về hình thức.

- “Biên bản chuyển nhượng đất” lập giữa ông T và anh T4 ghi ngày 20/10/1996, nhưng thực tế hai bên viết giấy vào năm 2003, lúc đó địa giới hành chính là thôn TP và anh T4 đã 20 tuổi, đủ tuổi tham gia giao dịch và nội dung văn bản vẫn thể hiện ý chí của ông T như thỏa thuận mua bán ao từ năm 1996 với giá 2.000.000 đồng và đã xác định diện tích đất mua bán, mô tả chi tiết thửa đất, vị trí lô đất. Thời điểm đó gia đình bị đơn không xin xác nhận của UBND xã được vì thời gian mua bán đã lâu và pháp luật không cho phép xác nhận lùi lại thời gian. Tuy nhiên giám định kết luận đúng chữ ký của ông T trong văn bản nên ông T phải chịu trách nhiệm với nội dung văn bản đã ký và phải thực hiện văn bản theo quy định của pháp luật.

- Việc ông T khai ông T2 lấy giấy trắng có chữ ký của ông T để viết “Biên bản chuyển nhượng đất” giữa ông T và anh T4 ghi ngày 20/10/1996 nhưng ông T không cung cấp được chứng cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử bác bỏ ý kiến trình bày của ông T.

Từ những phân tích trên bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận văn bản ông T xuất trình đã được giám định. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T. Đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện, tuyên bác đơn khởi kiện của ông T do thời hiệu khởi kiện đã hết và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/10/1996 lập giữa ông T và anh T4 có hiệu lực pháp luật.

*3. Anh Đặng Văn T4 nhất trí với ý kiến trình bày của chị Phạm Thị Ngọc A.*

*4. Đại diện theo ủy quyền của ông T2 - ông Đặng Văn T3 trình bày:* Ông T2 khẳng định không ký văn bản do ông T xuất trình tại cấp phúc thẩm, đây là văn bản giả, ngụy tạo, viết chèn thêm, làm thay đổi bản chất sự việc. Hai bên mua bán ao từ năm 1996, gia đình ông T2 đã sử dụng ổn định đến năm 2016 không có tranh chấp, ông T không có tài liệu gì chứng minh giá bán ao là 7.000.000 đồng ngoài tài liệu “Giấy biên nhận tiền và thỏa thuận ao” ngày 15/4/1998 là bản phô tô đã bị Tòa án cấp sơ thẩm bác bỏ. Vì vậy, đề nghị nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận tài liệu ông T xuất trình đã được kết luận giám định và xử bác yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

*4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Thành T trình bày:* Ông T nhận chuyển nhượng đất ao của UBND xã VD tháng 4/1996 và thế chấp giấy đo đạc thửa ao để vay tiền ông T2 là có thật thể hiện các giấy vay tiền ông T đã xuất trình cho Tòa án. Việc ông T chuyển nhượng ao cho ông T2 thể hiện tại văn bản đã được Tòa án cấp phúc thẩm giám định với nội dung ông T bán ao cho ông T2 giá

7.000.000 đồng được trừ nợ 2.500.000 đồng và 500.000 đồng ông T2 đưa cho bà N, tổng là 3.000.000 đồng, sau đó hai bên lập văn bản ngày 15/4/1998 (tuy là văn bản phô tô) nhưng phù hợp với lời khai của các bên đương sự nên có cơ sở chấp nhận.

Đối với văn bản chuyển nhượng đất giữa ông T và anh T4 ghi ngày 20/10/1996, bị đơn khai viết năm 2003 nhưng không có căn cứ chứng minh, văn bản không có công chứng, chứng thực và nội dung trong văn bản không phù hợp thực tế vì ông T mua của UBND xã VĐ có 165m<sup>2</sup> ao, không có 185m<sup>2</sup> ao để bán cho anh T4. Đến nay, văn bản ghi nhớ ngày 16/1/1998 giữa hai bên được giám định kết luận ao ông T bán cho ông T2 giá 7.000.000 đồng, ông T2 đã trả 3.000.000 đồng còn chưa thanh toán cho ông T 4.000.000 đồng nên yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bị đơn không chứng minh được kết luận giám định không chính xác, vi phạm pháp luật, giám định viên không vô T2 khách quan nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu giám định lại văn bản của bị đơn.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và đòi lại quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

#### *5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Văn T2 trình bày:*

- Khi nộp đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông T xuất trình “Giấy biên nhận và thỏa thuận ao” có nội dung ông T bán ao cho ông T2 7.000.000 đồng nhưng đây là văn bản phô tô theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự tài liệu trên không được coi là chứng cứ.

- Giấy giao tiền đề ngày 16/1/1998, Viện khoa học hình sự kết luận đúng chữ ký của ông T2 nhưng nội dung không thể hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất bao nhiêu m<sup>2</sup>, vị trí đất ở đâu, chiều dài chiều rộng như thế nào, thực hiện giao dịch với ai nên không có cơ sở chấp nhận tài liệu trên là chứng cứ của vụ án. Trường hợp giấy giao tiền đề ngày 16/1/1998 được xác nhận thì đến thời điểm lập Biên bản chuyển nhượng đất ghi ngày 20/10/1996 (thực tế lập năm 2003) ông T vẫn đồng thuận chuyển nhượng đất cho anh T4 với giá 2.000.000 đồng theo thỏa thuận thời điểm trước nên ông T đưa ra Giấy giao tiền đề ngày 16/1/1998 thể hiện giao dịch chuyển nhượng ao 7.000.000 đồng là không có cơ sở. Mặt khác, Viện khoa học hình sự Bộ công an từ chối giám định tuổi mực của văn bản chứ không phải là không giám định được. Vì vậy, để có cơ sở giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa ra Quyết định trưng cầu giám định lại văn bản tại cơ quan giám định khác.

- Biên bản chuyển nhượng đất ghi ngày 20/10/1996 không bị vô hiệu về hình thức, tuy anh T4 chưa đủ 18 tuổi nhưng ông T đồng ý giao dịch nên vẫn phù hợp pháp

luật. Tại khoản 1 Điều 140 Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 1, 2 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định khi giao dịch dân sự do người chưa thành niên thực hiện thì theo yêu cầu của người đại diện của người chưa thành niên, Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu. Như vậy, chỉ có người đại diện của người chưa thành niên mới có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự do người chưa thành niên lập là vô hiệu. Ông T không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch giữa ông T với anh T4 vô hiệu nên giao dịch giữa ông T và anh T4 có hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu.

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nhiều lần viết đơn đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng Điều 128, 129, 132, 149 Bộ luật Dân sự quy định khi giải quyết giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là vi phạm tố tụng.

- Biên bản chuyển nhượng đất lập giữa ông T và anh T4 đề ngày 20/10/1996 tuy không có chữ ký của bà N (vợ ông T) nhưng ông T2 đã thanh toán tiền mua ao cho vợ chồng ông T, bà N, gia đình ông T2 đã sử dụng thửa đất ổn định từ sau khi nhận chuyển nhượng, bà N thường xuyên sống tại địa phương và biết sự việc nhưng không phản đối gì nên có đủ cơ sở xác định bà N biết việc ông T chuyển nhượng ao cho ông T2. Căn cứ Điều 707 Bộ luật dân sự và Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 văn bản chuyển nhượng đất giữa ông T và anh T4 ghi ngày 20/10/1996 không bị vô hiệu về hình thức. Trường hợp sau thời điểm trên pháp luật có quy định Hợp đồng chuyển nhượng đất phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền thì căn cứ Nghị quyết 02/2004 và thực tế gia đình ông T2 đã xây dựng công trình trên đất, canh tác từ sau khi nhận chuyển nhượng đến năm 2016, ông T, bà N không phản đối và gia đình ông T2 không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về sử dụng đất đai. Giám định kết luận chữ ký trong văn bản đúng là của ông T nên không bị vi phạm về hình thức. Đồng thời, thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đã hết nên Biên bản chuyển nhượng đất giữa ông T và anh T4 có hiệu lực pháp luật.

- Trên cơ sở lời khai của bị đơn và xác minh về nguồn gốc đất có căn cứ xác định ông T chuyển nhượng cho anh T4 diện tích 185m<sup>2</sup> ao theo văn bản ngày 20/10/1996, không phải diện tích ao 165m<sup>2</sup> như ông T trình bày tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận đối với tài liệu mới do nguyên đơn cung cấp giấy đề ngày 16/1/1998 vì giấy này không liên quan đến vụ án. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên

đơn đối với bản án của Tòa án nhân dân thành phố TB. Công nhận Biên bản chuyển nhượng đất đề ngày 20/10/1996 giữa ông T và anh T4 có hiệu lực pháp luật do yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đã hết. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 185m<sup>2</sup> tại Biên bản chuyển nhượng đất đề ngày 20/10/1996 lập giữa ông T và anh T4.

*6. Chị A, anh T4, ông T3 nhất trí với ý kiến trình bày của luật sư H3.*

\* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình đã kết luận quá trình thực hiện tố tụng của Hội đồng xét xử, các đương sự đảm bảo đúng pháp luật và đề nghị: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa bản sơ thẩm theo hướng xác định ông T, ông T2 có giao dịch nhận chuyển nhượng diện tích 165m<sup>2</sup> đất ao từ năm 1998 giá 7.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và ông T2 bị vô hiệu. Tuy nhiên, từ năm 1998 sau khi mua đất của ông T, ông T2 đã giao cho anh T4, chị M2 sử dụng và mua thêm đất thổ gộp cùng với thửa đất ông T2 mua của ông T thành tổng diện tích đất 554,2m<sup>2</sup>, do vậy cần xem xét việc anh T4, chị M2 có công sức đôn lấp, cải tạo diện tích đất trên. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc ông T thanh toán tiền đôn lấp đất cho anh T4, chị M2 và buộc ông T2 có trách nhiệm thanh toán trị giá đất T2 ứng với số tiền còn thiếu cho ông T theo giá đất đã được định giá ngày 09/3/2020 là 12.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

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 tụng tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**\* Về tố tụng:**

[1] Việc vắng mặt của đương sự: Bà Nguyễn Thị N, bà Trần Thị Thu Hà có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hợp lệ; Ông Đặng Văn T2 có đơn xin vắng mặt và ủy quyền cho ông Đặng Xuân T3 tham gia tố tụng; Luật sư Nguyễn Hào H và luật sư Phạm Thị Thanh Hiếu vắng mặt nhưng có luật sư Trịnh Thị H3 tham gia tố tụng; bà Nguyễn Thị M, chị Trần Thị M2 vắng mặt đã ủy quyền cho chị Phạm Thị Ngọc A tham gia tố tụng; Chị A, ông T3, anh T4 đề nghị xét xử vắng mặt luật sư H, luật sư Hiếu, bà M, chị M2, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Đối với yêu cầu giám định lại tài liệu của bị đơn: Theo yêu cầu của các bên đương sự, ngày 17/5/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình đã ra Quyết định trưng cầu giám định tài liệu do ông T xuất trình tại Viện khoa học hình sự Bộ công an đúng trình tự quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bị đơn không đưa ra được chứng cứ,

chứng minh việc giám định có vi phạm pháp luật và không khách quan nên Hội đồng xét xử không có căn cứ ra Quyết định giám định lại tài liệu, mặt khác vụ án đã kéo dài từ năm 2017, qua rất nhiều lần giám định và kết quả giám định lần này do cơ quan giám định cao nhất thực hiện, vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu Giám định lại tài liệu của bị đơn.

[3] Về quan hệ pháp luật: Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, Biên bản hòa giải ông T, bà N yêu cầu ông T2, bà M trả lại quyền sử dụng 165m<sup>2</sup> đất ao, ông đã nhận tiền bán ao của ông T2 3.000.000 đồng T2 ông đương 70m<sup>2</sup> ao, ông đồng ý trả lại ông T2 70m<sup>2</sup> x 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 280.000.000 đồng. Biên bản hòa giải ngày 20/02/2020 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T yêu cầu ông T2 trả lại đất đồng thời hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất ao với ông T2 và tại phiên tòa ông T đồng ý với yêu cầu khởi kiện như luật sư trình bày nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự, thời hiệu khởi kiện tranh chấp Hợp đồng là ba năm. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ cho bị đơn không trình bày rõ quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án mà chỉ đề nghị Hội đồng xét xử, xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận giao dịch có hiệu lực pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung là có căn cứ. Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo về thời hiệu, đồng thời bị đơn đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm không kháng cáo về nội dung này vì vậy tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng thời hiệu đối với vụ án là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 184 và Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về tuyên quyền của đương sự:

[5.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất và giải quyết số tiền 44m<sup>2</sup> đất Nhà nước thu hồi, bị đơn không có yêu cầu phản tố về nội dung này, anh Đặng Văn T4 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã rút yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất và chấp nhận thỏa thuận nhận tiền bồi thường 44m<sup>2</sup> đất Nhà nước thu hồi là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5.2] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận “Biên bản



chuyển nhượng đất” đề ngày 20/10/1996 giữa ông T và anh T4 có hiệu lực pháp luật và công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 185m<sup>2</sup> tại “Biên bản chuyển nhượng đất” đề ngày 20/10/1996 lập giữa ông T và anh T4, tuy nhiên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng đất với ông T2, không đề nghị hủy hợp đồng với anh T4. Bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã rút yêu cầu độc lập đối với nội dung trên nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa.

**\* Về nội dung:** Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Thành T.

[1] Về nguồn gốc đất đang tranh chấp: Diện tích 165m<sup>2</sup> đất ao ông T nhận chuyển nhượng của UBND xã VĐ với giá 3.316.000 đồng có Phiếu đo đạc hiện trạng ngày 20/3/1996 và Biên bản giao đất ngày 2/4/1996. Theo ông T khai, sau khi mua ao, cùng năm 1996 ông có vay của ông T2 số tiền 2.300.000 để làm công trình trên miền núi và thế chấp diện tích đất ao trên cho ông T2 để đảm bảo khoản vay. Tuy ông T2 không thừa nhận việc vay nợ nhưng ông T xuất trình Giấy vay tiền đề ngày 08/3/1996 và Giấy vay tiền đề ngày 5/8/1996 (có thế chấp ao) phù hợp với thời điểm sau khi ông T được UBND xã VĐ giao đất ao nên có căn cứ xác định việc vay nợ giữa ông T và ông T2 là có thật.

[2] Việc chuyển nhượng đất: Hai bên đều xác định có việc ông T chuyển nhượng ao cho ông T2, ông T khai chuyển nhượng ao năm 1998, ông T2 khai mua ao năm 1996, hai bên không lập hợp đồng mà chỉ viết giấy nhận tiền bán ao ghi ngày 16/1/1998. Giám định chữ ký ông T trong giấy nhận tiền bán ao đúng là chữ ký của ông T. Do vậy, đủ căn cứ xác định ông T, ông T2 có giao dịch nhận chuyển nhượng đất ao từ năm 1998.

[3] Về số tiền bán đất: Ông T khai hai bên thỏa thuận giá bán ao là 7.000.000 đồng, đối trừ số tiền ông T nợ ông T2 2.500.000 (gốc 2.300.000 đồng + lãi 200.000 đồng) và ông T2 đưa cho bà N (vợ ông T) 500.000 đồng, tổng là 3.000.000 đồng, số tiền mua ao ông T2 còn nợ lại 4.000.000 đồng. Ông T2 không thừa nhận nội dung trên. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông T xuất trình giấy biên nhận có nội dung *“Nhu vậy đã Thanh Toán hết nợ Cho ông cả gốc và lãi Sòng phẳng, không có gì lẫn tẩn Số tiền ông chuyển Sang Tiền Ao ông mua của tôi. Ông còn nợ 7-2,5 = 4,5 triệu, 16/1/98, Ký nhận Đặng Văn T2”* cả nguyên đơn, bị đơn đều đề nghị giám định tài liệu trên và Kết luận giám định số 160/C09-P5 ngày 11/10/2021 của Viện khoa học hình sự Bộ công an kết luận *“Các chữ “Đặng Văn T2” dưới mục “Ký nhận” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của Đặng Văn T2 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 do cùng một người viết ra”* do vậy việc ông T khai hai bên thỏa thuận chuyển nhượng ao với giá 7.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về diện tích đất được chuyển nhượng: Theo ông T2 khai mua ao của ông T 185m<sup>2</sup> trên cơ sở “Biên bản chuyển nhượng đất” ngày 20/10/1996 lập giữa ông T, anh T4 và “Phiếu đo đạc hiện trạng đất trong khu dân cư ngày 20/3/1996” ông T giao cho ông T2. Tuy nhiên theo tài liệu ông T xuất trình do ông Trần Văn Quỳnh phó chủ tịch xã VĐ ký xác nhận có nội dung “*Thanh toán tiền mua ao hộ bà T, N xóm 6: Diện tích mua = 165m<sup>2</sup> = 0<sup>s</sup>,46; Giá = 7triệu/sào; Thành tiền = 0<sup>s</sup>,46 x 7.000.000<sup>d</sup>/s = 3.220.000<sup>d</sup>; Lệ phí 3% = 96.000<sup>d</sup>; Tổng nộp 3.316.000<sup>d</sup>*”. Biên bản giao đất ngày 2/4/1996 thể hiện “*...thống nhất, đo đạc cho hộ ông Đặng Thành T; Số diện tích đất được giao: 165m<sup>2</sup>; Hướng Đông giáp ông Trần Tảo dài 15m. Hướng Tây giáp đất tập thể dài 15m. Hướng Nam giáp ngõ đi của xóm dài 11m. Hướng Bắc giáp đất tập thể dài 11m...*”. Tại Bản kết luận giám định số 96/KLGĐTL-KTHS ngày 31/8/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Thái Bình kết luận Phiếu đo đạc hiện trạng đất trong khu dân cư số 135 ngày 20/3/1996 do ông T2 xuất trình đã bị sửa chữa, diện tích nguyên bản là 165m<sup>2</sup> và các chiều đo như trên. Quá trình xác minh UBND xã VĐ cung cấp số liệu ông T mua ao là 165m<sup>2</sup> nên có đủ căn cứ xác định diện tích ao ông T nhận chuyển nhượng của UBND xã VĐ là 165m<sup>2</sup> vì vậy người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị công nhận diện tích đất ao chuyển nhượng giữa ông T và ông T2 185m<sup>2</sup> là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng đất: Theo tài liệu ông T cung cấp hai bên nhận chuyển nhượng ao từ năm 1998 nhưng việc chuyển nhượng vi phạm về hình thức. Tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự quy định “*Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định*” và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai quy định “*Việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a/Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực.....*”. Như vậy, theo quy định của pháp luật việc chuyển nhượng đất phải được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực nhưng việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông T2 không tuân thủ quy định về hình thức và trong một thời gian dài không được hai bên hoàn thiện thủ tục pháp lý. Tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự 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 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu một bên Tòa án ra quyết định công nhận của hiệu lực giao dịch đó*”. Căn cứ Kết luận giám định số 160/C09-P5 ngày 11/10/2021 của Viện khoa học hình sự Bộ công an xác định hai bên thỏa thuận mua ao là 7.000.000 đồng, có đủ cơ sở xác định ông T2 mới thanh toán cho ông T 3.000.000 đồng chưa được 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và ông T2 không được công nhận về hình thức. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và ông T2 không đáp ứng được một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự và vi phạm khoản 3 Điều

167 Luật Đất đai nên Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và ông T2 bị vô hiệu. Mặt khác không có tài liệu nào thể hiện ông T bán ao cho ông T2 năm 1996 và bán diện tích ao 185m<sup>2</sup> (chỉ có giấy ông T nhận tiền ao của ông T2 ghi ngày 16/1/1998), còn Biên bản chuyển nhượng đất ngày 20/10/1996 ông T không khởi kiện và không có tài liệu nào chứng minh về diện tích đất 185m<sup>2</sup> ghi trong văn bản. Vì vậy, ý kiến của luật sư và người đại diện cho bị đơn đề nghị không chấp nhận tài liệu mới nguyên đơn cung cấp, bác yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/10/1996 giữa ông T, anh T4 và hai bên giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 185m<sup>2</sup> đất là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Giải quyết hợp đồng vô hiệu: Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.* 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì ông T2 phải trả lại đất cho ông T, ông T phải trả lại tiền cho ông T2. Tuy nhiên, từ năm 1998 sau khi mua đất của ông T, ông T2 đã giao cho anh T4, chị M2 sử dụng, anh T4, chị M2 đã san lấp, cải tạo và mua thêm đất thổ gộp cùng với thửa đất thành tổng diện tích đất 554,2m<sup>2</sup>. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ các đương sự không xác định được ranh giới thửa đất ông T2 nhận chuyển nhượng của ông T cụ thể ở vị trí nào. Anh T4 đã xây công trình chuồng trại chăn N trên đất nên việc yêu cầu ông T2 trả lại diện tích đất cho ông T là không thể thực hiện được. Do vậy ông T2 có trách nhiệm trả trị giá đất thời điểm hiện tại T2 ứng với số tiền còn thiếu cho ông T theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[7] Về giá trị đất: Theo Biên bản giao đất số 6/BB/UB ngày 2/4/1996 của UBND xã VĐ cho ông T thể hiện “*Giao cho hộ ông Đặng T hành T diện tích 165m<sup>2</sup> làm đất ở, được quyền sử dụng lâu dài*” và Biên bản định giá tài sản ngày 05/01/2018 xác định “*Phần diện tích đất đang tranh chấp, trước đây có nguồn gốc là đất ao (năm 1996). Trước năm 2003 xã bán đất trái thẩm quyền do đó thống nhất là đất ở và giá thị trường hiện nay là 6.500.000 đồng/1m<sup>2</sup>*”. Theo Biên bản định giá ngày 09/3/2020 “*thống nhất trị giá đất đang tranh chấp là 12 triệu đồng/m<sup>2</sup>*”. Như vậy, tuy trong Biên bản giao đất ngày 2/4/1996 của UBND xã VĐ giao cho ông T thể hiện loại đất: “Ao”, nhưng giao cho ông T làm đất ở được quyền sử dụng lâu dài, hiện trạng anh T4, chị M2 đã san lấp không còn ao, xác minh hàng năm gia đình ông T2, anh T4, chị M2 đóng thuế quyền sử dụng diện tích đất mua của ông T là đất phi nông ngH (đất ở). Quá trình Nhà nước giải phóng thu hồi 44m<sup>2</sup> đất cũng bồi thường trên cơ sở đất ở. Vì vậy, có căn cứ xác định diện tích đất đang tranh chấp là đất ở và buộc ông T2 phải trả cho ông T trị giá đất ở 12.000.000 đồng/m<sup>2</sup> theo kết quả của Hội đồng định giá ngày 09/3/2020 là phù hợp pháp luật.

[8] Về số tiền bồi thường: Theo Biên bản giao đất ngày 2/4/1996, ông T được UBND xã VĐ giao cho 165m<sup>2</sup> đất nên xác định ông T chuyển nhượng cho ông T2 165m<sup>2</sup> đất trị giá 7.000.000 đồng. Ông T2 đã trả cho ông T 3.000.000 đồng tương ứng với 71m<sup>2</sup> đất. Như vậy, ông T2 còn phải trả cho ông T, bà N trị giá 94m<sup>2</sup>. Trong đó nhà nước đã thu hồi 44m<sup>2</sup> đất, tính tỷ lệ ông T2 bị thu hồi 20m<sup>2</sup> đất, ông T, bà N bị thu hồi 24m<sup>2</sup>, tuy nhiên quá trình sử dụng đất anh T4, chị M2 đã có công sức đôn lấp, tôn tạo thửa đất vì vậy cần đối trừ 24m<sup>2</sup> đất Nhà nước thu hồi sang tiền đôn lấp, tôn tạo đất cho anh T4, chị M2, ông T2 còn phải trả cho ông T, bà N trị giá  $94\text{m}^2 - 24\text{m}^2 = 70\text{m}^2 \times 12.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 840.000.000 \text{ đồng}$ .

[9] Vì vậy cần sửa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm như nội dung đã nhận định trên.

[10] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông T được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí.

[11] Về chi phí giám định: Nguyên đơn, bị đơn đều yêu cầu giám định tài liệu, vì vậy mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí giám định theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 129, khoản 1, 2 Điều 117, khoản 1 Điều 129, khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Thành T (Đặng Văn T).

2. Sửa bản án sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TB, tỉnh Thái Bình. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thành T (Đặng Văn T) và bà Nguyễn Thị N.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ao ngày 16/1/1998 giữa ông Đặng Thành T (Đặng Văn T) và ông Đặng Văn T2 là vô hiệu. Xác định ông Đặng Thành T chuyển nhượng cho ông Đặng Văn T2 diện tích 165m<sup>2</sup> đất trị giá 7.000.000 đồng. Ông T2 đã trả cho ông T 3.000.000 đồng tương đương 71m<sup>2</sup> đất. Ông T2 có trách nhiệm thanh toán trả lại cho ông T trị giá 94m<sup>2</sup> đất. Đối trừ số tiền ông T2, anh T4, chị M2 liên hệ với Trung tâm phát triển quỹ đất Ủy ban nhân dân thành phố TB nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng trị giá 44m<sup>2</sup> đất, buộc ông T2 phải thanh toán cho ông T, bà N trị giá 70m<sup>2</sup> đất là 840.000.000 đồng.

4. Trung tâm phát triển quỹ đất Ủy ban nhân dân thành phố TB chi trả số tiền bồi thường thu hồi đối với diện tích 44m<sup>2</sup> đất tại thửa số 328, tờ bản đồ số 22, thôn

TP, xã VĐ, thành phố TB cho ông Đặng Văn T2, anh Đặng Văn T4 và chị Trần Thị M2.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí: áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

5.1. Ông Đặng Thành T (Đặng Văn T), bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông T, bà N 15.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0006414 ngày 07/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố TB.

5.2. Miễn án phí dân sự cho ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị M.

6. Về chi phí giám định: Ông Đặng Thành T (Đặng Văn T) và ông Đặng Văn T2 mỗi người phải chịu 4.000.000 đồng chi phí giám định (các đương sự đã nộp đủ).

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

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 Thái Bình;
- TA, VKS, Chi cục THADS TP. Thái Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HC-TP.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Thị Phương Thảo**