

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 20/2020/DS-PT

Ngày: 09-6- 2020

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 NAM ĐỊNH**

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

Thẩm pH - Chủ tọa phiên toà: Ông Mai Anh Tuấn

Các Thẩm pH: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Lã Ngọc Tiên - 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 Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tHg 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2020/TLPT-DS ngày 04 tHg 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 25 tHg 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định bị kHg cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2020/QĐXXPT-DS ngày 04 tHg 5 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Xuân Th, Sinh năm: 1958

Địa chỉ: Đội 3, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

Địa chỉ liên lạc: Lê Xuân C

Địa chỉ: Số nhà 29 đường 21B, khu phố Tr, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định.

Bị đơn: Ông Ngô Văn H, Sinh năm: 1947

Địa chỉ: Đội 3, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M, Sinh năm: 1949

Đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Ngô Văn H, Sinh năm: 1947

Địa chỉ: Đội 3, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

2. Bà Phạm Thị D, Sinh năm: 1962

Đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Đặng Xuân Th. Sinh năm: 1958.

Địa chỉ: Đội 3, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

3. Bà Lương Thị Ch (tức B), Sinh năm: 1952

4. Anh Nguyễn Văn Đ, Sinh năm: 1972

Đại diện theo ủy quyền của bà Ch, anh Đ: Anh Nguyễn Văn D. Sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Đội 3, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa: Ông H, anh D có mặt; Ông Th có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/6/2011, bản án số 02/2012/DS-ST của TAND huyện Trực Ninh, bản án số 13/2012/DS-PT của TAND tỉnh Nam Định, ông Đặng Xuân Th trình bày:

Năm 1992, ông chuyển nhượng cho ông Ngô Văn H thửa đất mặt đường 55 có chiều rộng 5 mét, chiều dài 42,5 mét với giá 07 chỉ vàng, theo: “Giấy biên nhận bán đất ngày 04/11/1992”. Ông H đã thanh toán cho ông 4,5 chỉ vàng, còn nợ lại 2,5 chỉ vàng. Sau đó ông đi làm xa, đến tHg 6 năm 2010 ông về có đòi ông H nhiều lần nhưng ông H không trả. Ông đã làm đơn ra UBND xã Trực Thuận đề nghị giải quyết. Ngày 08 tHg 3 năm 2011, hai bên thỏa thuận: đến ngày 18 tHg 3 năm 2011 ông H trả cho ông số tiền 150.000.000 đồng nhưng ông H không thực hiện như cam kết. Ngày 28 tHg 6 năm 2011 ông đã làm đơn khởi kiện ra TAND huyện Trực Ninh. Tại biên bản hòa giải ngày 11 tHg 8 năm 2011, ông H đồng ý trả ông số tiền 150.000.000đ nhưng sau đó ông H thay đổi không đồng ý trả tiền ông. Lý do ông H không trả tiền ông là do ông đã gán nợ 1,5m đất chiều ngang cho gia đình bà Ch. Tuy nhiên, ông không gán nợ 1,5m đất chiều ngang cho gia đình bà Ch vì gia đình ông và gia đình bà Ch không vay nợ nhau. Ông không biết việc gia đình bà Ch xây nhà trên 1,5m đất chiều ngang ông đã bán cho ông H. Do ông H chưa thanh toán hết số tiền mua đất nên ông đề nghị ông H phải trả cho ông thì ông sẽ làm thủ tục sang tên cho ông H.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh thụ lý lại vụ án và đã thông báo thụ lý vụ án gửi các đương sự. Ngày 19 tHg 8 năm 2019 ông Th có bản tự khai, đơn đề nghị xin rút yêu cầu khởi kiện với lý do án sơ thẩm, phúc thẩm đã xử xong, tiền thi hành án ông đã nhận nên không có lý do gì để khởi kiện lại.

Tại đơn trình bày ngày 26 tHg 8 năm 2019 ông Đặng Xuân Th đề nghị Tòa án xem xét những lời khai trước đây ông đã trình bày tại 02 bản án dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm, ông Th vẫn giữ nguyên quan điểm như trên, không thay đổi.

Tại bản án số 02/2012/DS-ST của TAND huyện Trực Ninh, bản án số 13/2012/DS-PT của TAND tỉnh Nam Định, bản tự khai ngày 26 tHg 8 năm 2019, và tại đơn khởi kiện ngày 31 tHg 8 năm 2019 ông Ngô Văn H trình bày: Năm 1992, ông có mua của ông Đặng Xuân Th thửa đất mặt đường 55 (tỉnh lộ 490C) có chiều rộng 5 mét, chiều dài 42,5 mét với giá 07 chỉ vàng. Ông đã thanh toán cho ông Th 4,5 chỉ vàng, còn nợ lại 2,5 chỉ vàng. Ngày 06 tHg 11 năm 1992, ông trả tiếp cho

ông Th số tiền 300.000 đồng tương đương 07 phân vàng. Tổng cộng ông đã thanh toán cho ông Th 5,2 chỉ vàng. Ngày 08 tHg 11 năm 1992 ông và ông Th bàn giao đất và cắm mốc giới. Khi đo về phía Nam giáp đường 55m, gia đình bà Lương Thị Ch bảo ông Th giữ lại 1,5m chiều ngang để trừ nợ. Vì vậy, ông Th chỉ bán cho ông 3,5m chiều ngang tương đương với 4,9 chỉ vàng. Nay ông yêu cầu ông Th phải bàn giao cho ông đủ 5m chiều ngang và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông thì ông sẽ thanh toán hết cho ông Th, nếu ông Th không giao đủ đất thì ông Th phải trả lại ông số vàng ông đưa thừa. Do ông Th đã khởi kiện ông, trong khi ông là người được khởi kiện ông Th để yêu cầu ông Th trả thêm 63,75m² đất và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất mang tên ông mới đúng. Vì vậy suốt 27 năm qua ông là người cao tuổi phải chịu đựng tổn thất về tinh thần, sức khỏe, danh dự nên nay ông yêu cầu ông Th phải đền bù tổn thất về tinh thần cho ông theo quy Đ của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện ngày 31 tHg 8 năm 2019 ông Ngô Văn H có trình bày: Ông không nhất trí việc ông Đặng Xuân Th xin rút đơn khởi kiện. Ông có yêu cầu như sau:

-Yêu cầu ông Đặng Xuân Th phải trả ông số đất còn thiếu là 1,5m x 42,5m = 63,75 m², quy đổi bằng tiền có giá là: 63,75m² x 15.000.000 đồng = 956.000.000 đồng.

-Yêu cầu ông Th phải làm thủ tục cấp GCNQSD đất mang tên ông theo: “Giấy biên nhận bán đất ngày 04/11/1992”.

-Yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSD Đất mang tên ông Đặng Xuân Th tại thửa đất số 06 tờ bản đồ số 08 địa chỉ đội 3 xã Trục Thuận huyện Trục Ninh tỉnh Nam Định.

-Yêu cầu bồi thường tổn thất về tinh thần cho ông là người cao tuổi trong thời gian 27 năm cụ thể là:

- 20 năm đầu x 1.000.000đồng/1 năm = 20.000.000đồng; 07 năm tiếp theo x 5.000.000đồng/năm = 35.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông yêu cầu bồi thường tổn thất về tinh thần là 55.000.000 đồng. Khi nào ông Th làm xong thủ tục cấp GCNQSD đất mang tên ông, ông sẽ thanh toán hết số vàng còn lại cho ông Th.

Ngoài ra, tại bản án số 13/2012/DS-PT của TAND tỉnh Nam Định buộc gia đình ông phải thanh toán cho ông Đặng Xuân Th số tiền 60.000.000đồng, ông đã nộp cho Chi cục THADS huyện Trục Ninh số tiền là 47.500.000đồng. Nay ông yêu cầu phải trả lại cho ông và tính lãi 10%/năm từ ngày 29 tHg 3 năm 2013 đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Ch và người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn D và trình bày:

Năm 1992 gia đình bà có tham gia hội vàng do ông Th là chủ hội. Khi hội vàng vỡ, ông Th không có khả năng thanh toán nên đã gán 1,5m đất chiều ngang mặt đường 55 cho ông Nguyễn Văn B (là chồng bà) trước khi bán đất cho ông H. Việc ông Th gán nợ đất là thỏa thuận giữa ông B và ông Th nay ông B đã chết, bà

không có giấy tờ về việc gán nợ đất nhưng thực tế gia đình bà đã xây dựng nhà trên đất và sử dụng từ trước khi ông Th chuyển nhượng đất cho ông H. Thời gian năm 1992 có các ông bà sau đây cùng tham gia hội vàng: ông Trần Văn Luân, ông Ngô Văn H địa chỉ đội 3 xã Trục Thuận, ông Nguyễn Văn Thoan ông Nguyễn Văn C đội 12 xã Trục Thuận, bà Đinh Thị Hường địa chỉ thôn Tân Châu xã Lộc Châu huyện Bảo Lộc tỉnh Lâm Đồng. (Có xác nhận của những người trên đây). Về việc gia đình bà làm nhà, ông Th nói không biết là không đúng. Gia đình bà làm móng nhà năm 1992, sau đó xây nhà 01 tầng kiên cố năm 1994 trong đó có 1,5m đất ông Th đã gán nợ cho gia đình bà. Ông Th biết việc gia đình bà làm nhà nhưng không có ý kiến. Sau khi ông B chết, ông Th mới khởi kiện ông H và bà là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông Th cho rằng thời gian bà làm nhà ông Th đi vắng là không đúng vì thời gian từ năm 1989 -1994 ông Th có tham gia hợp đồng đầu điện với HTX Nông nghiệp. Ngày 02 tHg 7 năm 1992 ông Th có viết giấy đề nghị thanh toán về việc mua sắm công tơ điện cho Hợp tác xã. Ngày 19/4/1993 ông Th cùng lập biên bản về hợp đồng đóng điện 24/24. Năm 2000, 2004 ông Th vẫn có mặt ở địa phương, đi tổ chức đám cưới.

Tại bản tự khai ngày 25 tHg 8 năm 2019, và tại biên bản hòa giải ngày 29 tHg 8 năm 2019, đơn khởi kiện ngày 31 tHg 8 năm 2019 anh Nguyễn Văn D trình bày: Năm 1992 gia đình anh có tham gia phường vàng do ông Th làm chủ phường. Khi vỡ phường, ông Th đã gán cho gia đình anh 1,5m đất chiều ngang, chiều dọc 42,5m. Gia đình anh đã làm nhà và sử dụng diện tích đất 1,5m chiều ngang, chiều dọc 42,5m từ năm 1992 đến nay. Quan điểm của gia đình anh là yêu cầu ông Th phải trả số tiền 345.000.000đ là tiền gia đình anh đã nộp cho cơ quan THADS huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định và lãi suất là 10%/ năm đối với số tiền trên kể từ thời điểm gia đình anh phải nộp số tiền trên cho cơ quan THADS huyện Trục Ninh đến khi Tòa án xét xử vụ án.

- Yêu cầu ông Th phải thanh toán số tiền chênh lệch do việc cơ quan Thi hành án đã cưỡng chế thửa đất rộng 5m, dài 20m mặt đường 55 thửa số 316 tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính xã Trục Thuận tại địa chỉ Đội 3, xã T, huyện T để bán đấu giá. Gia đình anh đã bị thiệt hại là 640.000.000 đồng. (Số tiền gia đình anh phải thi hành án là 345.000.000đ, nhưng giá trị đấu giá do Trung tâm đấu giá tỉnh Nam Định ấn Đ là 793.190.000đ nên trước khi hết hạn đấu giá, gia đình phải nộp tiền để tạm ngừng việc đấu giá, gia đình phải bán mảnh đất này cho ông Bùi Văn Bảo ở xã Nghĩa Th huyện Nghĩa Hưng, với giá 1.050.000.000đ. Hiện nay ông Bảo mới bán (THg 7/2019) với giá 1.690.000.000đ.

- Yêu cầu ông Th bồi thường các khoản: tiền thuê luật sư 50.000.000đ. Tiền tàu xe, chi phí 7 năm đi khởi kiện, chi phí khiếu nại là 50.000.000đ Tiền bồi thường danh dự, sức khỏe, ngày công lao động là: 200.000.000đ.

- Tổng số tiền gia đình yêu cầu là: 1.285.000.000đ.

- Đối với yêu cầu của ông H đối với ông Th, gia đình anh xác Đ không liên quan.

Bản án dân sự số 02/DS-ST ngày 24/02/2012 của TAND huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định đã quyết định :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Xuân Th. Buộc vợ chồng ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị M phải trả cho vợ chồng ông Đặng Xuân Th 300.000.000đ, vợ chồng ông Th có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông H chiều ngang 3.5 m, chiều dài 42.5m (Trong đó tạm giao 27m² đất GPMB vợ chồng ông H được nhận tiền đền bù), tờ bản đồ số 8, số thửa 6. Tại Đội 3, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

2. Áp dụng các Điều 136, 105, Luật đất đai. Giao bà Lương Thị Ch được quyền sử dụng 52.55m² (Tạm giao 11.2m² đất GPMB được nhận tiền đền bù), tờ bản đồ số 8, số thửa 6. Tại Đội 3, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định. Buộc bà Lương Thị Ch (B) phải trả cho vợ chồng ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị M số tiền là 318.750.000đ.

3. Áp dụng Điều 79 BLTTDS. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Văn H đòi ông Đặng Xuân Th phải trả 23.000.000đ

Bản án dân sự phúc thẩm số 13/2012/DS-PT ngày 21/6/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định quyết định:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đặng Xuân Th và ông Ngô Văn H xác lập ngày 04/11/1992 bị vô hiệu một phần (vô hiệu đối với phần 1,5m mà ông Th chưa giao cho ông H).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Xuân Th buộc vợ chồng ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho ông Đặng Xuân Th số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu là 60.000.000đ.

- Vợ chồng ông Ngô Văn H được quyền sử dụng diện tích đất có chiều rộng 3,75m chiều dài 43m, tổng là 161,25m² đất (trong đó diện tích mua của ông Th có chiều rộng 3,5m chiều dài 42,5m) trừ diện tích thu hồi là 27m², còn lại 134,25m². Tứ cận của thửa đất được xác Đ như sau: phía Đông giáp nhà bà Lê Thị Sách, phía Tây giáp đường 55, phía Nam giáp nhà bà Ch (B), phía Bắc giáp nhà ông Rạng tại đội 3, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định. Vợ chồng ông H phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp GCNQSD đất theo quyết định của bản án.

- Bác yêu cầu của ông H đòi ông Th phải trả lại 23.000.000đồng.

- Giao bà Lương Thị Ch được quyền sử dụng đất có chiều rộng 1,5m chiều dài 42,5m, tổng 63,75m² trừ đi diện tích đất bị thu hồi 11,2m², còn lại 52,55m². Bà Ch phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp GCN QSD theo quyết định của bản án.

- Buộc bà Ch phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Th số tiền giá trị quyền sử dụng đất 318.750.000đồng.

Tại Quyết định số 34/2019/QĐ-TT ngày 17/6/2019 Ủy ban thẩm pH TAND cấp cao tại Hà Nội xét xử tái thẩm tuyên hủy 2 bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên nội D nêu trên, Ông H, anh D không yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSD đất mang tên ông Đặng Xuân Th tại thửa đất số 06 tờ bản đồ số 08 địa chỉ đội 3 xã T, huyện T, tỉnh Nam Định do Quyết định này đã bị thu hồi nhưng đương sự không biết.

Từ nội D trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 25 tHg 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 147, 157, 165 BLTTDS; Điều 135; 697; 698; 699; 700; 701; 702 của Bộ dân luật sự 2005; Điều 688 BLDS 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân Th và ông Ngô Văn H xác lập ngày 04/11/1992 bị vô hiệu một phần (vô hiệu đối với phần 1,5m mà ông Th chưa giao cho ông H).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn H.

Vợ chồng ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích đất có chiều rộng 3,75m chiều dài 43m tổng là 161,25 m². Trong đó, diện tích mua của ông Th có chiều rộng là 3,5m, dài 42,5m, trừ diện tích đất thu hồi là 27m², còn lại 134,25 m². Tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà ông Hoàng Xuân Rạng; Phía Nam giáp nhà bà Lương Thị Ch (B); Phía Đông giáp nhà bà Lê Thị Sách; Phía Tây giáp đường 55 (nay là tỉnh lộ 490C); Có sơ đồ kèm theo bản án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bà Lương Thị Ch: Giao bà Lương Thị Ch được quyền sử dụng diện tích đất có chiều rộng 1,5m chiều dài 42,5m tổng là 63,75m². Trong đó, diện tích mua của ông Th có chiều rộng là 1,5m, dài 42,5m, trừ diện tích đất thu hồi là 11,2m², còn lại 52,55 m². Tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà ông Ngô Văn H; Phía Nam giáp Nhà bà Lương Thị Ch (B); Phía Đông giáp nhà bà Lê Thị Sách; Phía Tây giáp đường 55 (nay là tỉnh lộ 490C).

Buộc ông Đặng Xuân Th phải trả bà Lương Thị Ch 765.000.000đ.

Buộc ông Đặng Xuân Th phải trả ông Ngô Văn H số tiền 47.500.000đ và 31.540.000đ tiền lãi. Tổng :79.040.000đ

4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của bản án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kHg cáo cho các đương sự.

Ngày 09/12/2019, ông Đặng Xuân Th làm đơn kHg cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh. Lý do kHg cáo: Năm 1992, ông chuyển nhượng đất cho ông H 5m mặt tiền với giá 07 chỉ vàng, ông H mới trả 4,5 chỉ vàng, còn nợ 2,5 chỉ vàng. Ngày 18/3/2011, hai bên thỏa thuận ông H trả tôi 150.000.000 đồng nhưng ông H đã không thực hiện như thỏa thuận; Bản án sơ thẩm nhận Đ tôi gán đất cho ông B là không có căn cứ. Tòa án dựa vào lời khai nhân chứng là người thân và gia đình ông B là không khách quan; Gia đình anh D yêu cầu tôi thanh toán tiền chênh lệch do cưỡng chế thi hành án để bán đấu giá làm gia đình bà Ch bị thiệt hại, tiền thuê luật sư, tiền chi phí 07

năm đi khởi kiện, tiền bồi thường danh dự, sức khỏe. Trong phần nhận Đ của bản án không chấp nhận nhưng phần quyết định của bản án lại chấp nhận là không đúng; Ngoài ra, ông Th nộp đơn kHg cáo bổ sung yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì các đương sự không có quyền khởi kiện.

Ngoài ra, ông Th không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy Đ của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội D: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự, chấp nhận một phần kHg cáo của ông Đặng Xuân Th. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận Đ:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Đặng Xuân Th có đơn kHg cáo trong thời hạn luật Đ nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kHg cáo giữ nguyên yêu cầu kHg cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nội D kHg cáo của ông Đặng Xuân Th:

2.1 Trong đơn kHg cáo và đơn kHg cáo bổ sung ngày 25/5/2020, ông Th có trình bày việc mua bán giữa tôi và ông H đã hoàn thành nên tôi xin rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, khi TAND huyện Trực Ninh thụ lý lại vụ án và đã thông báo thụ lý vụ án gửi nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ngày 19 tHg 8 năm 2019 ông Th có bản tự khai, đơn đề nghị xin rút yêu cầu khởi kiện. TAND huyện Trực Ninh đã thông báo nội D này cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn nên Tòa án vẫn tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy Đ tại khoản 4 Điều 217; Điều 245 BLTTDS.

2.2 Năm 1992, ông chuyển nhượng đất cho ông H 05m mặt tiền với giá 07 chỉ vàng, ông H mới trả 4,5 chỉ vàng, còn nợ 2,5 chỉ vàng. Ngày 18/3/2011, hai bên thỏa thuận ông H trả tôi 150.000.000 đồng nhưng ông H đã không thực hiện như thỏa thuận. Trong đơn kHg cáo bổ sung ngày 25/5/2020, ông Th thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, ông H đã thanh toán tiền cho tôi theo bản án và tôi đã nhận tiền tại cơ quan thi hành án. Tuy số tiền ông H thanh toán cho tôi còn thiếu, đến nay thời gian đã lâu, đi lại vất vả nên tôi chấp nhận ông H đã thanh toán đầy đủ cho tôi. Vì vậy, HĐXX không xem xét yêu cầu kHg cáo này của ông Th.

Đối với số tiền 47.500.000 đồng, ông H đã nộp cho Chi cục THADS huyện Trục Ninh, ông H yêu cầu ông Th phải trả lại và tính lãi 10%/năm từ ngày 29 tHg 3 năm 2013 đến nay. HĐXX xét thấy: ông Th đã xin rút đơn yêu cầu khởi kiện đối với ông H, không có bất cứ yêu cầu gì đối với ông H nên số tiền ông H đã nộp tại Chi cục THADS huyện Trục Ninh, và ông Th đã nhận nên cần buộc ông Th phải trả ông H và lãi suất theo yêu cầu của ông Th là 10%/năm là phù hợp. Cụ thể: Tiền gốc là 47.500.000đ; Tiền lãi từ tHg 4 năm 2013 đến tHg 11 năm 2019 là $80 \text{ tHg} \times 0,83\%/\text{tHg} = 31.540.000\text{đ}$. Tổng cộng gốc và lãi là 79.040.000 đồng.

2.3 Bà Ch (vợ ông B) cho rằng giữa ông Th và ông B có việc mua bán quyền sử dụng đất là hoàn toàn không có căn cứ. HĐXX xét thấy: THg 11 năm 1992 ông Ngô Văn H và ông Đặng Xuân Th lập “Giấy chứng nhận bán đất” với nội D: Ông Th bán cho ông H thửa đất có chiều rộng 5m, chiều dài 42,5 mét với giá 07 chỉ vàng. Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng đất, ông H đã thanh toán cho ông Th 4,5 chỉ vàng (theo ông H trình bày là 5,2 chỉ vàng), sau đó không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại. Ông H cho rằng ông không thanh toán số tiền còn lại vì diện tích đất thực tế ông Th đã giao cho ông chỉ có 3,5m chiều rộng (còn thiếu 1,5m), do khi cắm mốc giới và bàn giao cho ông thì gia đình bà Ch xác Đ ông Th đã gán nợ cho gia đình bà 1,5m đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông Th không thừa nhận việc gán nợ 1,5m đất cho ông B (chồng bà Ch). Bà Ch cho rằng giữa ông B và ông Th có lập văn bản gán nợ nhưng do ông B đã chết nên không xuất trình được văn bản gán nợ. Thực tế gia đình bà Ch đã sử dụng diện tích đất trên (1,5m x 42,5m) từ tHg 6 năm 1992 (trước thời điểm ông Th chuyển nhượng đất cho ông H). Lời khai của bà Ch về việc gia đình bà đã sử dụng đất trước thời điểm ông Th bán đất cho ông H là phù hợp với lời khai của ông H về việc khi ông nhận bàn giao đất đến phần giáp nhà bà Ch, bà đã giữ lại vì ông Th đã gán nợ cho gia đình bà. Giữa ông Th và ông H không có biên bản bàn giao đất, không thể hiện diện tích đất đã bàn giao là bao nhiêu. Tại thời điểm tHg 6 năm 1992 bà Ch xây nhà trên phần đất 1,5m chiều rộng (hiện nay đang tranh chấp) thì ông Th vẫn có mặt ở địa phương. Quá trình bà Ch sử dụng đất từ năm 1992 đến thời điểm ông Th khởi kiện (năm 2012) là 20 năm nhưng ông Th không biết việc bà Ch sử dụng đất, xây nhà là không có cơ sở. Ngày 14/6/2018, TAND cấp cao tại Hà Nội tiến hành xác minh đối với các nhân chứng là ông Nguyễn Văn Thoan, Nguyễn Văn C, Nguyễn Tiến Hồng, Ngô Văn Viết. Các nhân chứng đều xác Đ thời điểm năm 1992 tại địa phương có tồn tại hội vàng, sau đó bị vỡ hội. Đối với việc ông Th gán đất cho ông B (bà Ch), các nhân chứng không trực tiếp chứng kiến và không có giấy tờ xác nhận việc gán nợ trên. Tuy nhiên, từ năm 1990 đến năm 2004 vợ chồng ông Th đều có mặt tại địa phương và có biết việc bà Ch xây dựng nhà trên đất nhưng không có ý kiến, không có đơn khiếu nại đến chính quyền địa phương. Như vậy, có việc ông B, ông Thoan và những người khác tham gia hội vàng của ông Th, có việc vỡ hội vàng, có việc bà Ch xây nhà trên diện tích đất đang tranh chấp, ông Th biết nhưng không phản đối. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Ch và anh D có lời khai xác Đ đối với diện tích đất có chiều rộng 1,5m, chiều dài 42,5m giáp với thửa đất của ông H, trước đây là của ông Th, ông Th đã gán nợ cho gia đình bà. Năm 1994 gia đình bà Ch đã xây dựng nhà mái bằng và

giao cho anh Nguyễn Văn Đ quản lý sử dụng từ đó đến nay. Như vậy, việc bà Ch khai ông Th đã gán nợ cho ông B diện tích (1,5m x 42,5m) là có cơ sở.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 13/2012/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã quyết định buộc bà Ch phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Th số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 318.750.000 đồng. Ngày 31/8/2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện Trực Ninh đã thanh toán trả ông Th số tiền theo quyết định của bản án là 318.750.000 đồng và 6.589.000 đồng lãi suất chậm thi hành án. Tổng số tiền bà Ch đã thanh toán cho ông Th là 325.339.000 đồng. Như nhận Đ nêu trên thì việc ông Th gán nợ 1,5m đất mặt đường cho ông B (chồng bà Ch) là có căn cứ chấp nhận nên buộc ông Th phải trả lại cho bà Ch số tiền 325.339.000 đồng và số tiền lãi 10%/ năm kể từ ngày gia đình bà Ch nộp tiền cho Chi cục thi hành án huyện Trực Ninh. Việc đề nghị tính lãi suất của bà Ch đối với số tiền bà Ch đã thanh toán cho ông Th và thời điểm tính lãi suất là từ khi nộp tiền thi hành án ngày 30/5/2018 là phù hợp qui Đ của pháp luật. Cụ thể: Tiền gốc bà Ch đã thanh toán cho ông Th là 325.339.000 đồng; Tiền lãi từ tHg 6/2018 đến tHg 5/2020 là 23 tHg, chi tiết là $325.339.000 \text{ đồng} \times 23 \text{ tHg} \times 0,83 \% / \text{tHg} = 62.107.000 \text{ đồng}$; Tổng cộng buộc ông Th phải trả cho bà Ch là 325.339.000 đồng + 62.107.000 đồng = 414.446.000 đồng.

Ngoài ra bà Ch còn yêu cầu ông Th phải thanh toán số tiền chênh lệch do việc cơ quan Thi hành án đã cưỡng chế thửa đất rộng 5m, dài 20m mặt đường 55 thửa số 316 tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính xã Trực Thuận tại địa chỉ Đội 3, xã T, huyện T để bán đấu giá. Gia đình anh đã bị thiệt hại là 640.000.000 đồng. (Số tiền gia đình anh phải thi hành án là 345.000.000đ, nhưng giá trị đấu giá do Trung tâm đấu giá tỉnh Nam Định ấn Đ là 793.190.000đ) nên trước khi hết hạn đấu giá, gia đình phải nộp tiền để tạm ngừng việc đấu giá, gia đình phải bán mảnh đất này cho ông Bùi Văn Bảo ở xã Nghĩa Th huyện Nghĩa Hưng, với giá 1.050.000.000đ. Hiện nay ông Bảo mới bán (THg 7/2019) với giá 1.690.000.000đ. Yêu cầu ông Th bồi thường các khoản: tiền thuê luật sư 50.000.000đ. Tiền tàu xe, chi phí 7 năm đi khởi kiện, chi phí khiếu nại là 50.000.000đ Tiền bồi thường danh dự, sức khỏe, ngày công lao động là: 200.000.000đ. Những yêu cầu này của bà Ch cấp sơ thẩm nhận Đ không có cơ sở chấp nhận, bà Ch cũng không kHg cáo về những yêu cầu này nên HĐXX không xem xét giải quyết ở cấp phúc thẩm.

[3] Như vậy, HĐXX buộc ông Đặng Xuân Th phải trả cho ông Ngô Văn H số tiền mà ông Th đã nhận của ông H là 47.500.000 đồng và số tiền lãi 31.540.000 đồng. Tổng cộng là 79.040.000 đồng; Buộc ông Th phải trả cho bà Ch số tiền mà ông Th đã nhận của bà Ch là 325.339.000 đồng và số tiền lãi là 62.107.000 đồng. Tổng cộng là 414.446.000 đồng.

[4] Tóm lại, HĐXX chấp nhận một phần kHg cáo của ông Đặng Xuân Th và cấp sơ thẩm đã quyết định buộc ông Th phải thanh toán cho bà Ch giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 63,75 m² là không đúng với yêu cầu của bà Ch. HĐXX, sửa một phần bản án sơ thẩm để đảm bảo yêu cầu của đương sự và đúng với qui Đ pháp luật.

[5] Về án phí: Ông Đặng Xuân Th là người cao tuổi nên được miễn án phí. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Th đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001336 ngày 09/12/2019 của Chi cục thi hành án huyện Trục Ninh được trả lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào các Điều 5, 26, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 135; 697; 698; 699; 700; 701; 702 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 688 BLDS 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần kHg cáo của ông Đặng Xuân Th, sửa bản án sơ thẩm.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân Th và ông Ngô Văn H xác lập ngày 04/11/1992 bị vô hiệu một phần (vô hiệu đối với phần 1,5m mà ông Th chưa giao cho ông H).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn H. Giao cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích đất có chiều rộng 3,75m, chiều dài 43m, diện tích là 161,25 m². Trong đó, diện tích mua của ông Th có chiều rộng là 3,5m, dài 42,5m, diện tích đất thu hồi là 27m², còn lại 134,25 m². Thửa đất có các chiều như sau: Phía Bắc giáp nhà ông Hoàng Xuân Rạng; Phía Nam giáp nhà bà Lương Thị Ch (B); Phía Đông giáp nhà bà Lê Thị Sách; Phía Tây giáp đường 55 (nay là tỉnh lộ 490C). Có sơ đồ kèm theo bản án.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bà Lương Thị Ch. Giao cho bà Lương Thị Ch được quyền sử dụng đất có chiều rộng 1,5m, chiều dài 42,5m, diện tích là 63,75m². Trong đó, diện tích mua của ông Th có chiều rộng là 1,5m, dài 42,5m, diện tích đất thu hồi là 11,2m², còn lại 52,55 m². Thửa đất có các chiều như sau: Phía Bắc giáp nhà ông Ngô Văn H; Phía Nam giáp Nhà bà Lương Thị Ch (B); Phía Đông giáp nhà bà Lê Thị Sách; Phía Tây giáp đường 55 (nay là tỉnh lộ 490C). Có sơ đồ kèm theo bản án.

5. Buộc ông Đặng Xuân Th phải trả bà Lương Thị Ch số tiền mà ông Th đã nhận của bà Ch là 325.339.000 đồng và số tiền lãi là 62.107.000 đồng. Tổng cộng là 414.446.000 đồng (Bốn trăm, mười bốn triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn).

6. Buộc ông Đặng Xuân Th phải trả ông Ngô Văn H số tiền số tiền mà ông Th đã nhận của ông H là 47.500.000 đồng và số tiền lãi 31.540.000 đồng. Tổng cộng là 79.040.000 (Bảy mươi chín triệu, không trăm bốn mươi nghìn) đồng.

7. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của bản án.

8. Án phí: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Đặng Xuân Th. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Th đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001336 ngày 09/12/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Trục Ninh được trả lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lương Thị Ch, ông Ngô Văn H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng thì ông Đặng Xuân Th 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 năm 2015

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, người phải thi hành án 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Trực Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trực Ninh;
- Lưu HS, VP.

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

Đã ký

Mai Anh Tuấn