

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 93/2020/DS-PT

Ngày: 24/11/2020.

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chinh;

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Dung;

Bà Lê Thị Hiệu.

-Thư ký phiên tòa: Ông Dương Xuân Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2020/DSPT ngày 07/10/2020 về việc khởi kiện: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2020/QĐXXPT- DS ngày 26/10/2020 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Cát Lợi, xã Thiệu Thành, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hà Kim Tân và bà Nguyễn Thị Vi - Công ty Luật TNHH Onekey Partners - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (đều có mặt).

Địa chỉ: Tầng 13 Tòa nhà Detch II, Số 107 đường Nguyễn Phong Sắc, phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị B, 1963 và ông Lê Văn C, 1957 (đều có mặt).

Địa chỉ: Thôn Cát Lợi, xã Thiệu Thành, huyện Triệu Sơn, Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Vũ Minh Tiến - Công ty Luật hợp danh Thiên Nam - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

Địa chỉ: SN 40 Tôn Thất Tùng, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hà Văn D, 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Cát Lợi, xã Thiệu Thành, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa (chồng bà Nguyễn Thị A).

4. Người làm chứng:

3.1. Ông Hà Đình E, 1958;

3.2. Ông Nguyễn Văn F, 1957;

3.3. Ông Hà Đình G, 1971;

3.4. Ông Lê Văn H, 1958;

3.5. Ông Lê Sỹ I, 1960;

3.6. Bà Hà Thị K, 1958;

3.7. Ông Hà Đình L, 1968;

Địa chỉ: Thôn Cát Lợi, xã Thiệu Thành, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3.8. Ông Phạm Xuân M,

Địa chỉ: Thôn Thu Vi, xã Thiệu Thành, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

3.9. Ông Hà Thanh N, 1956;

3.10. Bà Nguyễn Thị O 1970;

Địa chỉ: Thôn Diễn Hòa, xã Hợp Thành, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

3.11. Bà Hà Thị P, 1976;

Địa chỉ: Phố Tô Vĩnh Diện, thị trấn huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

3.12. Bà Lê Thị Q, 1970;

Địa chỉ: Phố Bà Triệu, thị trấn huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

3.13. Bà Nguyễn Thị X, 1965.

Địa chỉ: Thôn 3 xã Xuân Du, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:*

Năm 2005 bà mua đất thổ cư của vợ chồng bà B, ông C, hai bên thỏa thuận vợ chồng bà B bán cho bà 5m đất mặt đường, diện tích 100m², giá 50.000.000đ.

Ngày 11/6/2005, bà và bà B đến nhà ông Hà Văn E - Xóm trưởng xóm 3 (nay là thôn Cát Lợi) nhờ ông E viết Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư, khi viết đơn bà B nói ông E viết giá chuyển nhượng 10.000.000đ cho đỡ tiền thuế. Bà B mang đơn về nhà cho ông C ký và xin xác nhận của Chính quyền địa phương đầy đủ mới đưa lại đơn đó cho bà. Bà đã giao cho bà B 50.000.000đ nhưng bà B đưa lại 2.000.000đ để bà nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Việc giao nhận tiền mua bán đất tại nhà bà ở xóm 2 xã Triệu Thành, có ông Hà Thanh N, bà Hoàng Thị Thử, bà Hà Thị K, bà Nguyễn Thị O chứng kiến.

Vợ chồng bà B đã giao đất cho bà và bà đã nhờ ông Hà Đình G, ông Phạm O Kiên cắm mốc ranh giới đất. Ông Lê Sỹ I, ông Nguyễn Văn F có mặt lúc cắm mốc đất.

Do bà chưa có nhu cầu sử dụng nên cho vợ chồng bà B mượn đất. Hiện nay, bà Thử và ông Kiên đã chuyển đi nơi khác ở không sinh sống ở địa phương nữa, bà không biết địa chỉ của họ ở đâu nên không làm chứng cho bà được.

Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư ngày 11/6/2005, có chữ ký của đại diện chủ hộ chuyển nhượng là ông Lê Văn C, có chữ ký xác nhận xóm trưởng, cán bộ địa chính và Chủ tịch UBND xã Triệu Thành đồng ý việc chuyển nhượng. Đây là giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc hay lừa dối, không trái pháp luật. Ngày 31/12/2015, vợ chồng bà được UBND huyện Triệu Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số SB 732665 diện tích 104,4m² tại thửa 638, tờ bản đồ số 21 Bản đồ địa chính xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn.

Năm 2016, bà B đề nghị bà bán lại thửa đất đó cho vợ chồng B với giá 100.000.000đ bà không đồng ý thì hai bên mới xảy ra tranh chấp.

Năm 2017, bà B làm đơn khởi kiện yêu cầu TAND tỉnh Thanh Hóa hủy GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng bà. Tại bản án số 32/2018/HC-ST ngày 11/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã Quyết định hủy GCNQSDĐ số SB 732665 diện tích 104,4m² tại thửa 638, tờ bản đồ số 21 Bản đồ địa chính xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn do UBND huyện Triệu Sơn cấp ngày 31/12/2015.

Tháng 12/2019, vợ chồng bà B đã dỡ nhà và thuê máy móc cột mốc để làm nhà mới, bà đã báo cáo UBND xã Triệu Thành giải quyết, UBND xã đã yêu cầu vợ chồng bà B tạm dừng xây nhà chờ kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền.

Nay bà khởi kiện yêu cầu TAND huyện Triệu Sơn giải quyết: Buộc vợ chồng ông C, bà B phải tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông C, bà B phải hoàn thiện các điều kiện còn lại theo quy định của pháp luật để giao dịch được thực hiện. Trường hợp bà B và ông C không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà thì đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà B phải trả cho vợ chồng bà giá trị thửa đất theo giá thị trường là 500.000.000đ.

** Bị đơn bà Lê Thị B và ông Lê Văn C trình bày:*

Vào khoảng năm 2005 đến năm 2013 không rõ vào thời điểm nào, dựa lúc ông C say rượu không làm chủ được bản thân, vợ chồng bà A lừa ông C ký giấy chuyển nhượng đất thổ cư, thửa 638, tờ bản đồ số 21, diện tích 104,4m². Ông C thừa nhận chữ ký trong Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư ngày 11/6/2005 do là ông ký nhưng ký trong tình trạng say rượu, không đủ tỉnh táo, mất hành vi dân sự. Ông bà không bán đất, không nhận tiền bán đất 50.000.000đ của bà A.

Vào năm 2000 đến 2005, bà A có nhờ ông G đến chôn cột mốc trên đất nhà ông bà là có thật. Lý do chôn cột mốc là ông bà cắm 5m đất mặt đường cho bà A để vay 10.000.000đ, ông bà đã vay tiền trả cho bà A và chuộc lại đất. Trên phần đất có gian nhà mái bằng, ông bà vẫn sử dụng và đóng thuế đất hàng năm. Tháng 12/2019, ông bà đã thuê máy móc cột mốc và phá dỡ gian nhà bằng để xây nhà mới.

Thửa đất số 638 có nguồn gốc nằm trong thửa đất 404 của vợ chồng bà X, ông Hưng. Năm 1994, ông bà đổi đất cho bà X, đến năm 2006 mới hoàn thiện xong giấy tờ đổi đất. Năm 2013, ông bà làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng 11m đất mặt đường. Năm 2015, ông bà nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy thiếu đất chưa kịp đi báo thì vợ chồng bà A cầm giấy đến nhà ông bà đòi đất. Bà B đã làm đơn yêu cầu UBND các cấp giải quyết, sau đó làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng bà A.

Bản án của TAND tỉnh Thanh Hóa và TAND tối cao đã hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số SB 732665 diện tích 104,4m² tại thửa 638, tờ bản đồ số 21 Bản đồ địa chính xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn do UBND huyện Triệu Sơn cấp ngày 31/12/2015 cho ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị A.

Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A, vì ông bà không bán đất, không nhận tiền.

** Ông Hà Văn D trình bày:*

Năm 2005 ông làm việc ở Malaysia, bà A gọi điện thoại cho ông đề bàn bạc việc mua đất của vợ chồng bà B giá 50.000.000đ, ông đồng ý mua nên bảo vợ ở nhà mua và ông gửi tiền về cho bà A mua đất.

Thời điểm chôn cột mốc ông không có mặt ở nhà. Năm 2006, ông từ Malaysia về nước có lên nhà bà B thăm đất thì thấy có đủ ba điểm mốc như bà A và ông G trình bày. Ông nhờ ông M cán bộ địa chính xã Triệu Thành làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó ông M có mời các hộ ông C, ông Học và ông lên UBND xã Triệu Thành ký giấy tờ, các hộ không ai có tranh chấp đất. Ngày 31/12/2015, vợ chồng ông đã được UBND huyện Triệu Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số SB 732665 diện tích 104,4m² tại thửa 638. Ông đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà A.

** Những người làm chứng:*

- Ông Hà Đình E trình bày: Năm 2005, ông là Xóm trưởng xóm 3 (nay là thôn Cát Lợi), xã Triệu Thành (cùng xóm với bà B), còn bà A ở xóm 2.

Vào khoảng 13 giờ ngày 11/6/2005, bà A và bà B đến nhà nhờ ông viết Đơn xin chuyển nhượng đất, vợ chồng bà B bán 5m mặt đường diện tích 100m² đất cho bà A. Bà B nói với ông giá đất 50.000.000đ nhưng viết vào giấy 10.000.000đ để bớt tiền thuế. Sau khi viết xong ông đưa giấy cho bà B mang về nhà để ký. Ngày hôm sau 12/6/2005, bà B và bà A mang giấy sang nhờ ông xác nhận, thấy có chữ ký của ông C nên ông có hỏi bà B sao không ký vào đơn thì bà B nói ông C là chủ hộ nên mình ông C ký là được, ông xác nhận và ký phía dưới chữ ký của bà A và ông C. Sau đó hai bên gia đình không có ai phản hồi thắc mắc gì. Năm 2016, ông mới biết hai gia đình tranh chấp đất.

- Bà Nguyễn Thị O trình bày: Vào mùa hè năm 2005 không nhớ ngày, tháng, bà nhận được điện thoại của bà A nói là hôm nay em chồng tiền đất cho bà B, chỉ vào mà lấy nợ. Buổi chiều hôm đó, bà vào nhà bà A mang theo mấy con gà vào gửi. Lúc đó nhà bà A đang ở xóm 2 xã Triệu Thành. Khi bà vào nhà thì thấy có bà A, bà B, bà Thử, ông N, bà K Na đang ở nhà bà A, bà ngồi ở ngoài hè thì thấy trong nhà bà B đang đếm tiền. Từ nơi ngồi đến nơi bà B đếm tiền khoảng 1 m. Bà đòi nợ bà

B, bà B nói: “Về nhà chị trả”, sau đó, bà đi theo bà B về nhà bà B ở xóm 3, xã Triệu Thành, bà B lấy tiền trong túi mới nhận ở nhà bà A trả cho bà 5.000.000đ.

- Ông Hà Thanh N trình bày: Khoảng năm 2005, khi bà A giao tiền cho bà B có gọi ông vào chứng kiến. Ông và vợ là bà Thử cùng vào nhà bà A. Khi bà A giao tiền thì bà B đếm 1 tập, bà Thử đếm 1 tập tiền. Bà Thử đến được 4.000.000đ thì bỏ xuống dưới ghế dùng chân chận lên và nói với bà B: “Chị lấy nợ 4.000.000đ”, bà B nói với bà Thử: “Chị quá đáng thế, em nói với chị là đến 30 em trả”, ông nghe bà B nói vậy thì nói “Bây giờ có tiền thì trả đi chứ còn chờ đến 30 gì nữa”. Ông nghe bà A nói mua miếng đất của bà B 50.000.000đ, ông không tham gia đếm, giao nhận tiền mà chỉ ngồi ghế ba đai ngay cửa ra vào nhìn vào nhà, từ chỗ ngồi đến chỗ đếm tiền khoảng 01m. Khi đang giao nhận tiền thì có bà O đến, ông thấy bà O nói chuyện qua lại với bà B nhưng ông không nhớ cụ thể nói chuyện gì. Ông và bà Thử không có con chung và đã ly hôn, bà Thử đi ở với con riêng, ông không biết bà Thử ở đâu.

- Ông Hà Đình G trình bày: Tháng 6/2005 ông đang chôn cột mốc trên phần đất mua của nhà ông E cách nhà ông C khoảng 100m, thì có bà A đến xin cột mốc và nhờ ông mang lên nhà ông C để cắm mốc. Vào buổi chiều, ông và ông Kiên kéo cột mốc lên nhà ông C, ông và ông Kiên đào hố chôn cột mốc, một điểm giáp nhà mái bằng, một điểm giáp tường Ủy ban xã Triệu Thành, điểm giáp đường trước mái hiên quán là đắp ụ bê tông hình nón cao khoảng 20cm.

Hôm đó có vợ chồng bà B, ông C, bà A, ông I hàng xóm đứng bên bờ rào nhà ông I nhìn sang, ông Nguyễn Văn F và nhiều người khác ông không nhớ cụ thể. Bà A mua một két bia mang đến nhà bà B, mọi người cùng uống vui vẻ. Ông không biết việc giao tiền giữa nhà bà A với bà B mà chỉ nghe bà A nói lại mua đất nhà bà B giá 50.000.000đ.

- Ông Nguyễn Văn F trình bày: Vào giữa năm 2005 không nhớ ngày, tháng, khi ông đang làm việc ở UBND xã Triệu Thành (Phó Ban chính sách xã Triệu Thành) thì có bà A đến UBND xã Triệu Thành nhờ ông xuống nhà ông C xem miếng đất bà A mua nhà ông C. Ông đi đến nhà ông C, cách UBND xã 100m thấy bà B, ông C đang ở nhà, có bà A, ông G, ông Kiên đang ở nhà ông C. Bà A đưa cho ông 01 giấy chuyển nhượng đất thổ cư, ông đọc thì thấy giấy chuyển nhượng ghi diện tích đất, giáp ranh Đông, Tây, Nam, Bắc. Ông nói với bà A giấy viết như thế này là được rồi và ông đưa lại giấy cho bà A, sau đó ông uống một cốc bia rồi quay về UBND xã Triệu Thành. Hôm đó, ông không để ý đến việc cắm mốc đất vì ông chỉ đến nhà ông C khoảng 15 phút, ông thấy ông C, bà B vui vẻ, ông xác định việc chuyển nhượng đất của gia đình bà B cho gia đình bà A là có thật.

- Ông Lê Sỹ I trình bày: Ông là hàng xóm cạnh nhà ông C bà B. Lâu rồi ông không nhớ ngày, tháng, năm, hôm đó khoảng 4 hoặc 5 giờ chiều, ông và thợ sửa xe xong thì nghe bên nhà ông C bà B có tiếng nói cười, ông nhìn thấy mấy người đào hố chôn một cái cột rồi ông rửa tay và đi vào nhà. Đến năm 2016 ông hỏi bà A mua đất để làm nhà cho con nhưng bà A nói đất đó chưa xong, sau đó ông làm nhà trên phần đất nhà ông.

- Ông Lê Văn H trình bày: Ông là Chủ tịch UBND xã Triệu Thành từ năm 2004 - 2015, từ năm 2015 - 2018 làm Phó Bí thư Đảng ủy xã Triệu Thành.

Ngày 16/6/2005, ông đang làm việc tại trụ sở UBND xã thì có cán bộ trình ký Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư ngày 11/6/2005 có chữ ký của bà Nguyễn Thị A, ông Lê Văn C, xác nhận của Thôn trưởng ông Hà Đình E, cán bộ địa chính ông Vũ Bình. Ông có trao đổi với ông Bình thì ông Bình trình bày đất nhà ông C sử dụng ổn định, hai bên mua bán đã thỏa thuận đóng cọc mốc ranh giới nên ông ký và đóng dấu UBND xã Triệu Thành phía dưới phần xác nhận của cán bộ địa chính. Ông không nhớ ai đến xin xác nhận vào đơn chuyển nhượng đất thổ cư ngày 11/6/2005, đến năm 2016 thì hai hộ mới xảy ra tranh chấp.

- Ông Phạm Xuân M trình bày: Năm 2009 ông làm cán bộ địa chính xã Triệu Thành. Năm 2010 đoàn đo đạc của tỉnh tiến hành đo đạc lại hiện trạng đất lập bản đồ địa chính năm 2011, thửa đất nhà ông C tách thành hai thửa: Thửa 523 diện tích 116,2m², chủ sử dụng ông Lê Văn C; thửa đất 638 diện tích 104,4m², chủ sử dụng ông Hà Văn Thoại. Năm 2013, lập hồ sơ để cấp GCNQSDĐ thì có 03 hộ nộp hồ sơ là hộ bà B, hộ bà A và hộ ông Học (03 hộ cùng 1 thửa đất có nguồn gốc của bà X, ông Hưng). Căn cứ giấy tờ mua bán đất giữa bà A và bà B có xác nhận của chính quyền địa phương, ông có mời cả ba hộ lên để làm việc, thống nhất không có tranh chấp nên ông gửi hồ sơ đi.

Khi mời lên UBND xã làm hồ sơ thì bà B và ông C lên, khi ký hồ sơ thì ông C ký trong tình trạng bình thường, tỉnh táo, không say rượu. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hộ bà A và bà B chỉ lập một lần. Ông chuyển hồ sơ của ba hộ bà A, ông C, ông Học kèm theo các hộ khác xuống UBND huyện Triệu Sơn để xin cấp GCNQSDĐ.

Năm 2014, ông chuyển công tác sang phó Chủ tịch Mặt trận Tổ quốc xã Triệu Thành, khi đó ông có quay lại Phòng đăng ký quyền sử dụng đất xem đã có GCNQSDĐ hay chưa thì hồ sơ bị thất lạc sang tập hồ sơ của xã khác. Đến năm 2015 mới tìm thấy hồ sơ, ông mang hồ sơ trả lại cho ba hộ ông Học, bà B, bà A, nhưng cả ba hộ lại tiếp tục nhờ ông chuyển hồ sơ xuống huyện để xin GCNQSDĐ, ông lại nộp ba hồ sơ này cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và đến tháng 12/2015 thì cả ba hộ đều được cấp GCNQSDĐ.

Đầu tháng 01/2016, ông nhận GCNQSDĐ mang về giao cho từng hộ, bà A nhận giấy ngày 11/01/2016, bà B nhận giấy ngày 12/01/2016 các hộ đều ký vào sổ nhận GCNQSDĐ. Khoảng năm 2017, ông mới biết việc hộ bà B và hộ bà A tranh chấp đất.

- Bà Hà Thị K trình bày: Bà không biết việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất giữa bà A và bà B.

- Bà Hà Thị P trình bày: Ngày 30/4/2005 bà có cho bà B vay số tiền 3.000.000đ, bà B nói là để trả nợ cho bà A. Ngày 02/5/2005, bà đến nhà bà B thì thấy bà B đưa cho bà A số tiền 13.000.000đ.

- Bà Nguyễn Thị X trình bày: Gia đình bà có thửa đất số 404 diện tích 470m² tại xã Triệu Thành. Năm 1994 bà chuyển nhượng 216,9m² cho hộ ông Học và

chuyển đổi 220,6m² trên đất có 01 nhà ba gian cho hộ ông C để lấy 1.000m² đất của hộ ông C. Ngày 15/4/1994 hai bên lập giấy tờ chuyển đổi đất, có chữ ký của ông C và xác nhận của UBND xã Triệu Thành. Hai bên nhận đủ đất và sử dụng đất chuyển đổi từ thời gian đó, đến năm 2006 bà B lập lại giấy chuyển đổi đất nhưng đề ngày 09/10/1995.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2020 và Biên bản định giá ngày 02/7/2020:

Vị trí đất tranh chấp hiện nay là thửa số 683, tờ bản đồ 21, diện tích 102,5m², trị giá đất theo giá theo thị trường tại thời điểm định giá là: 461.250.000đ; trên đất có 01 móng nhà 72,5m² và tường đang xây dở trị giá 125.931.000đ; không thấy có 3 cột mốc chôn trên đất.

Tại Biên bản xác minh ngày 03/7/2020: Thửa đất số 404 diện tích 470 m² có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Hưng và bà Nguyễn Thị X. Sau khi ông Hưng chết, bà X chuyển nhượng cho ông Phạm Đình Học 216,9m² và chuyển đổi cho hộ ông C 220,6m². Bản đồ địa chính xã Triệu Thành năm 2011 đã tách thửa 404 thành 03 thửa: Thửa 524 diện tích 216,9m², chủ sử dụng ông Phạm Đình Học; thửa 523 diện tích 116,2m², chủ sử dụng ông Lê Văn C và thửa 638 diện tích 104,4m², chủ sử dụng ông Hà Văn D. Hộ ông C, bà A kê khai quyền sử dụng đất năm 2010, có tên các hộ trên bản đồ địa chính năm 2011. Bản đồ địa chính năm 2011 được đo đạc và niêm yết công khai tại thôn và trụ sở UBND xã Triệu Thành theo quy định, hộ ông C, bà A không thắc mắc về diện tích và tên chủ sử dụng đất trên bản đồ.

Ngày 31/12/2015 UBND huyện Triệu Sơn đã cấp GCNQSDĐ số BS 732665, diện tích 104,4m² tại thửa 638, tờ bản đồ 21 cho ông D, bà A; cấp GCNQSDĐ số BS 732664, diện tích 116,2m² tại thửa 523, tờ bản đồ 21 cho ông C, bà B. Sau khi nhận giấy hai hộ không thắc mắc gì, đến tháng 9/2016 bà B mới gửi đơn đến UBND xã đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai với hộ bà A.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DSST ngày 28/8/2020 của TAND huyện Triệu Sơn đã Quyết định:

Căn cứ: Điều 146; Điều 693; Điều 695 Bộ luật dân sự 1995; khoản 2 Điều 107; khoản 3 Điều 113 Luật đất đai 2003:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị A: Tuyên Hợ đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2005 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị A vô hiệu.

Ông Lê Văn C và bà Lê Thị B tiếp tục sử dụng thửa đất số 683, tờ bản đồ 21, diện tích 102,5m², trị giá 461.250.000đ và tài sản trên đất, có giáp ranh:

Phía Bắc giáp đất hộ ông Phạm Đình Học, phía Nam giáp đất hộ ông Lê Sỹ I, phía Đông giáp đường giao thông, phía Tây giáp đất UBND xã Triệu Thành.

Ông Lê Văn C và bà Lê Thị B phải hoàn trả 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và bồi thường số tiền 276.750.000đ (Hai trăm C mươi sáu triệu, C trăm năm mươi nghìn

đồng), tổng cộng : 286.750.000đ (Hai trăm tám mươi sáu triệu, C trăm năm mươi nghìn đồng) cho vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Hà Văn D.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản, nghĩa vụ chậm thi hành án và giành quyền kháng cáo.

Ngày 09/ 9/2020, bà Nguyễn Thị A có đơn kháng cáo với nội dung:

Bản án sơ thẩm chỉ buộc bị đơn chịu 60% lỗi và bồi thường cho bà số tiền 276.750.000đ là quá thiệt thòi cho bà; trên thực tế bà đã giao tiền mua đất cho bà B là 50.000.000đ, nhưng bà B nói chỉ ghi 10.000.000đ để giảm thuế.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn chịu lỗi 90% = 400.000.000đ và phải hoàn trả lại cho bà số tiền 50.000.000đ.

Ngày 10/ 9/2020, bà Lê Thị B và ông Lê Văn C có đơn kháng cáo với nội dung:

Ông bà không bán đất cho bà A và không nhận tiền từ việc bán đất, do đó không đồng ý trả số tiền 286.750.000đ theo Bản án sơ thẩm đã tuyên

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, hai bên không rút kháng cáo và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên VKSND tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà A, sửa bản án sơ thẩm buộc bà B và ông C phải bồi thường thiệt hại cho bà A, ông D tương ứng với 80% lỗi, bà A chịu thiệt hại tương ứng 20% lỗi; đề nghị sửa phần án phí và bổ sung lời tuyên về việc giao tài sản trên đất là công trình móng nhà và tường đang xây dựng cho bà B, ông C tiếp tục sử dụng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A cho rằng nguyên nhân chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do bà B, ông C không trung thực, thiếu thiện chí và bội tín, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bên bán chịu lỗi tương ứng 90% giá trị thiệt hại và bên mua chịu 10% lỗi.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không tranh luận về việc bà B trình bày ông C không bán đất cho bà A, tuy nhiên đề nghị xác định hai bên đều có năng lực hành vi như nhau nên hai bên phải cùng chịu trách nhiệm, đề nghị xác định lỗi của bên mua là 70%, lỗi của bên bán là 30%, đối với bà B không tham gia giao dịch nên bà B không có lỗi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 28/11/2019, bà Nguyễn Thị A có đơn khởi kiện yêu cầu TAND huyện Triệu Sơn buộc vợ chồng bà Lê Thị B, ông Lê Văn C tiếp tục thực hiện giao dịch

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/6/2005 giữa bà A và ông Lê Văn C, tranh chấp giữa các bên được TAND huyện Triệu Sơn thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ như: “Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 11/6/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn C, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị A (BL04,05); lời khai người làm chứng: Ông Hà Đình E (Nguyên Xóm trưởng xóm 3) là người trực tiếp viết hộ và xác nhận vào “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà A với ông C; ông Hà Thanh N; ông Nguyễn Văn F (là những người biết việc mua bán đất và đếm tiền giữa hai bên); ông Hà Đình G, ông Lê Sỹ I (là những người trực tiếp chôn và biết về việc chôn cột mốc gianh giới đất giữa hai bên); ông Phạm Xuân M (Nguyên cán bộ địa chính) biết việc khi đo đạc Bản đồ địa chính năm 2011 đã tách thửa đất của hộ ông C, bà B thành thửa 523, diện tích 116,2m², chủ sử dụng Lê Văn C và thửa 638, diện tích 104,4m², chủ sử dụng Hà Văn D, có đủ cơ sở xác định ngày 11/6/2005, giữa bà Nguyễn Thị A và ông Lê Văn C đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư 100m², vị trí đất hiện nay tại thửa số 638, tờ bản đồ 21, bản đồ địa chính xã Triệu Thành với giá 10.000.000đ là có thật, do đó nội dung kháng cáo của bị đơn bà B, ông C cho rằng không bán đất cho bà A là không có cơ sở chấp nhận.

Quá trình giải quyết, bà B, ông C cho rằng ông C ký giấy trong tình trạng say rượu và bị lừa dối, nhưng không đưa ra được căn cứ để chứng minh. Trong Đơn chuyển nhượng đất giữa ông C và A, mặc dù không có chữ ký của bà B, tuy nhiên có đủ căn cứ xác định bà B biết việc ông C chuyển nhượng đất mà không phản đối, bởi lẽ: Thời gian xảy ra giao dịch từ năm 2005, tại thời điểm chuyển nhượng có nhiều nhân chứng biết việc bán đất có cả hai vợ chồng bà B, ông C cùng tham gia, bản thân bà B thừa nhận năm 2005 có việc cắm cột mốc gianh giới đất cho nhà bà A, nhưng theo bà việc cắm cột mốc là để cầm đất vay nợ chứ không phải để bán đất (tháng 12/2019 ông bà đã thuê máy mức cột mốc để xây nhà mới), tuy nhiên bà B không đưa ra được chứng cứ gì về việc bà cầm đất để vay tiền của bà A.

[2.2] Về nguồn gốc diện tích đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau là do hộ bà B, ông C được hộ ông Hưng, bà X chuyển đổi, sau khi nhận chuyển đổi, ông C, bà B chưa thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ nhưng đã chuyển nhượng cho hộ bà A là vi phạm quy định của Luật đất đai 2003 (khoản 2 Điều 107; khoản 3 Điều 113) và quy định của Bộ luật dân sự 2005 (Điều 693; Điều 695); đồng thời quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng trong Đơn chuyển nhượng đất thổ cư ngày 11/6/2005 chỉ có chữ ký ông C, không có chữ ký bà B là có vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, sau khi viết Đơn xin chuyển nhượng, hai bên đã giao, nhận tiền và tiến hành việc chôn cột mốc và bàn giao đất cho nhau, đến giữa năm 2016, sau khi biết việc ông Hà Văn D (chồng bà A) được UBND huyện Triệu Sơn cấp GCNQSDĐ trên phần đất mà ông C đã chuyển nhượng

cho bà A thì bà B mới có đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Triệu Sơn đã cấp cho ông Hà Văn D.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2018/HC-ST ngày 11/5/2018 của TAND tỉnh Thanh Hóa và tại Bản án hành chính phúc thẩm số 537/2018/HC-PT ngày 12/11/2018 của TAND cấp cao tại Hà Nội đã xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà B, hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 732665, ngày 31/12/2015 do UBND huyện Triệu Sơn cấp cho ông Hà Văn D. Với những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2005 giữa ông C và bà A vô hiệu là có căn cứ.

Sau khi xử sơ thẩm, bà A không kháng cáo yêu cầu bà B, ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng mà chỉ kháng cáo về xác định lỗi, do đó Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét về hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo nội dung kháng cáo của các bên.

[2.3] Về xác định số tiền bà A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo bà A, giữa bà và bà B, ông C thỏa thuận giá chuyển nhượng 5m mặt đường, diện tích 100m² là 50.000.000đ, bà đã giao đủ 50.000.000đ cho bà B, bà B đưa lại cho bà 2.000.000đ để bà nộp thuế, tuy nhiên bà A không có căn cứ chứng minh. Các nhân chứng như: Ông E, ông N, bà O, anh G cũng chỉ nghe bà A nói số tiền mua đất là 50.000.000đ mà không trực tiếp tham gia việc đếm tiền. Căn cứ “Đơn chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 11/6/2005 đã ký giữa bà A và ông C, xác định số tiền mua đất bà A đã giao 10.000.000đ là có cơ sở, do đó nội dung kháng cáo của bà A yêu cầu bà B, ông C phải trả lại tiền mua đất 50.000.000đ, cũng như nội dung kháng cáo của bà B, ông C cho rằng nhận tiền không bán đất của bà A đều không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về xác định thiệt hại và xác định lỗi:

Căn cứ kết quả định giá ngày 02/7/2020, trị giá đất tại thửa đất đang tranh chấp (thửa số 638, tờ bản đồ 21), địa chỉ Thôn Cát Lợi, xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn, diện tích thực tế là 102,5m², giá thị trường tại thời điểm định giá là 4.500.000đ/m² x 102,5m² = 461.250.000đ. Như vậy giá trị trượt giá theo thị trường từ năm 2005 đến thời điểm định giá năm 2020 được xác định là: 461.250.000đ - 10.000.000đ = 451.250.000đ.

Trong vụ án này, nguyên nhân chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do bên chuyển nhượng (ông C, bà B) mặc dù chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đưa ra chuyển nhượng, mặt khác sau khi viết giấy chuyển nhượng bên bán đã nhận đủ tiền, sau khoảng thời gian dài từ năm 2005 đến 2016 khi biết bên mua đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ mới phát sinh tranh chấp và tiến hành khởi kiện, điều đó thể hiện việc bên bán thiếu thiện chí, trung thực như quan điểm Luật sư của bên mua trình bày là đúng.

Về phía bên nhận chuyển nhượng (bà A) cũng có một phần lỗi do không tìm hiểu đầy đủ về thủ tục giấy tờ trước khi nhận chuyển nhượng, mặt khác không yêu cầu bà B cùng ký vào giấy tờ chuyển nhượng dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Theo đó việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bên chuyển nhượng chỉ chịu 60% lỗi, bên mua phải chịu 40% lỗi tương ứng với giá trị thiệt hại về trượt giá đất là không phù hợp và không đảm bảo quyền là lợi ích hợp pháp cho bên nhận chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn bà B, ông C phải chịu 80% lỗi, tương ứng số tiền là 361.000.000đ và buộc nguyên đơn chịu 20% lỗi, tương ứng số tiền là 90.250.000đ.

[3] Ngoài những nội dung trên, tại Quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên giao cho hộ bà B, ông C được tiếp tục sử dụng đất và tài sản trên đất, tuy nhiên việc tuyên giao tài sản còn chung chung, do đó cần chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên bổ sung lời tuyên cho đầy đủ, đồng thời sau khi bản án có hiệu lực, hộ bà B, ông C có nghĩa vụ liên hệ với UBND xã Triệu Thành và UBND huyện Triệu Sơn để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định của Luật đất đai 2013.

[4] Về án phí: Bản án sơ thẩm bị sửa nên các bên không phải nộp án phí phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm sửa nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch của các bên theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 146; 693; 695 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 107; khoản 3 Điều 113 Luật đất đai 2003:

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị A, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị B, ông Lê Văn C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DSST ngày 28/8/2020 của TAND huyện Triệu Sơn.

1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2005 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị A vô hiệu.

Ông Lê Văn C và bà Lê Thị B được tiếp tục sử dụng thửa đất số 683, tờ bản đồ số 21, diện tích 102,5m², trị giá 461.250.000đ và tài sản trên đất do ông bà xây dựng: 01 móng nhà diện tích 72,5m² và tường nhà đang xây dở, có gianh giới:

Phía Bắc giáp đất ông Phạm Đình Học, phía G giáp đất ông Lê Sỹ I, phía Đông giáp đường giao thông, phía Tây giáp đất UBND xã Triệu Thành.

2. Buộc hộ bà Lê Thị B, ông Lê Văn C phải hoàn trả cho hộ bà Nguyễn Thị A, ông Hà Văn D số tiền đã bỏ ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000đ và phải bồi thường thiệt hại do trượt giá đất là: 361.000.000đ.

Tổng cộng bà B, ông C phải hoàn trả lại cho bà A, ông D số tiền là: 371.000.000đ (*Ba trăm C mươi một triệu đồng*).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người có quyền yêu cầu có đơn yêu cầu và được Cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành án, nếu người phải thi hành không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì hàng tháng phải chịu

lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

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 thoả 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 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Bà Lê Thị B, ông Lê Văn C có nghĩa vụ liên hệ với UBND xã Triệu Thành và UBND huyện Triệu Sơn để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định của Luật đất đai 2013.

4 . Về án phí: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326 UBTWQH14 về án phí, lệ phí Tòa án; điểm b khoản 2, mục II, Phần A, Danh mục án phí lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết.

+ Bà A, ông C, bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà B, ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 18.500.000đ;

+Bà A, ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 4.512.000đ.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- Phòng TCTTr&TĐKT;
- TAND huyện Triệu Sơn;
- VKSND huyện Triệu Sơn;
- UBND huyện Triệu Sơn;
- Chi cục THADS huyện Triệu Sơn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Chinh