

Bản án số: 39/2021/DS-PT
Ngày: 15/11/2021
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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: Bà Nguyễn Thị Kim Hằng

Các Thẩm phán: Ông Vũ Duy Luân

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Nguyệt – 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.

Ngày 15 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do có kháng cáo đối với Bản án số 03/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2021/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Bùi Ngọc T (Tên gọi khác: Bùi Xuân T, Bùi Văn T), sinh năm 1962; (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966 (vợ ông T) (có mặt)

Đều có nơi cư trú: Thôn H, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc N1, sinh năm 1961; (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn H, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị D, sinh năm 1969 (vợ ông N)

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Nguyễn Ngọc N1, sinh năm 1961.

Đều có nơi cư trú: Thôn H, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1957; (anh trai ông N1 và bà N) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: Xóm Dịch Diệp, xã Trục Chính, huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.

- Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1952; (chị gái ông N1 và bà N) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị N.

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:

1. Nguyên đơn – ông Bùi Ngọc T, bà N thống nhất trình bày: Vào ngày 12/3/1995, ông bà có nhận chuyển nhượng 280m² đất ao của ông Nguyễn Huy T1 ở thôn Hương Ngải, xã Bình Minh, huyện Kiến Xương với giá 6.600.000 đồng, đất có tứ cận cụ thể như sau: Phía Đông dài 26 m giáp phần ao anh Hòa (nay là đất anh Đệ, chị Ne); Phía Tây dài 26 m giáp đường đi của xóm; Phía Nam dài 10,7 m giáp đất anh Hòa; Phía Bắc dài 10,7 m giáp đường trục xã.

Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 307,1m², có tứ cận như sau: Phía Đông dài 24,62 m giáp đất anh Đệ; Phía Tây dài 27,73 m giáp đường thôn Hương Ngải; Phía Nam dài 9,12 m giáp đất anh Hòa; Phía Bắc dài 11,72 m giáp đường trục xã.

Khi chuyển nhượng hai bên làm biên bản bàn giao ao có xác nhận của UBND xã Bình Minh, bản chính ông đã nộp cho UBND xã còn ông giữ bản phô tô, việc giao nhận tiền có lập biên bản và có người chứng kiến.

Quá trình sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà xây dựng nhà mái ngói, đến năm 2000 xây nhà mái bằng và làm bếp, diện tích còn lại thả bèo, nuôi cá. Do diện tích đất ao còn lại gần mặt đường nhiều hộ dân đến đổ rác do vậy đã lấp được một phần, năm 2009 cho ông N1 để nhờ gạch, năm 2010 để nhờ cây si cảnh, khi ông N1 không bán được si có nói với ông bà xây bao xung quanh gốc si, nhưng khi xây ông bà không có nhà nên ông N1 xây bờ ao giáp với ao nhà anh Đệ, ông bà có hỏi thì ông N1 bảo xây bảo vệ cây si. Năm 2011 khi gia đình ông bà sửa bếp ông N1 cho rằng ông bà đã xây lấn sang đất của ông N1 nên xảy ra tranh chấp. Ông N1 đề nghị thanh tra huyện Kiến Xương giải quyết, ngày 18/10/2012 khi làm việc với Thanh tra ông N1 có xuất trình bản phô tô Giấy chuyển nhượng, Thanh tra yêu cầu nếu bên nào đề nghị giám định chữ ký trong giấy chuyển nhượng thì làm đơn yêu cầu, ông N1 không đề nghị, còn ông bà không chuyển nhượng cho ai nên không đề nghị.

Tại biên bản làm việc ngày 07/11/2012 có sự tham gia các bên, Thanh tra đã kết luận: Việc mua bán, làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật; nếu ông N1 đề nghị tiếp thì gửi đơn ra Tòa yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng; đề nghị UBND xã Bình Minh xử lý, giải quyết, khôi phục lại tình trạng ban đầu và yêu cầu ông T sử dụng đất đúng mục đích, nếu vợ chồng ông T có nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng thì phải làm thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền xét duyệt, ông N1 không có ý kiến gì. Khoảng năm 2015 ông bà đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do tranh chấp nên không làm được. Năm 2017 ông N1 có tình chờ cát lấp ao, xây lán tạm nên ông bà đã báo UBND xã để đình chỉ việc vi phạm này.

Nay ông bà yêu cầu ông N1 di dời các tài sản gồm: Lán tạm (hiện nay đã đổ), tường xây gạch bê tông, hàng rào phía Bắc, gạch đỏ, cây si, hàng rào ngăn cách với đất nhà anh Đệ, cát lấp ao để trả cho ông bà diện tích đất có tứ cận: Phía Đông dài 26 m giáp đất nhà anh Đệ; Phía Tây dài 26 m giáp đất hiện ông T đang ở; Phía Nam dài 7 m giáp đất ông Hòa; Phía Bắc dài 5 m giáp đường trục xã.

Theo số liệu đo đạc thực tế là 151,9m² có tứ cận: Phía Đông dài 24,62 m giáp đất nhà anh Đệ; Phía Tây dài 25,51 m giáp đất ông T; Phía Nam dài 5,99 m giáp đất ông Hòa; Phía Bắc dài 5 m giáp đường trục xã.

* Đối với yêu cầu phản tố của ông N1, ông bà cũng không nhất trí vì toàn bộ là đất của ông bà.

2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Ngọc N1, là người nhận ủy quyền của bà Trần Thị D thống nhất trình bày:

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T1, ông T chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Mai H (là chị gái của bà N và ông). Do ông T không làm thủ tục sang tên cho bà H nên bà H muốn chuyển nhượng lại cho người khác, lúc này ông T muốn mua nhưng không đủ tiền nên có rủ ông N1 mua cùng. Ông T có cho ông xem giấy chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông T có xác nhận của UBND xã Bình Minh nên ông nhất trí mua. Ngày 15/02/2001 giữa ông bà và ông T, bà N có thỏa thuận về việc mua đất ao, theo đó ông T bà N bán cho ông bà diện tích đất ao với giá 2.500.000 đồng. Sáng ngày 15/02/2001 bà D giao tiền cho bà N tại nhà ở xóm 8 (nay là thôn Hưng Đạo), xã Bình Minh khi giao không viết giấy biên nhận; buổi chiều cùng ngày tiến hành đo đất, ông Nguyễn Ngọc G cầm mốc có tứ cận như sau: Phía Nam giáp nhà ông Hòa dài 8,5 m; Phía Bắc giáp đường xã dài 5 m; Phía Đông giáp đất ông Đệ dài 26 m; Phía Tây giáp nhà còn lại dài 26 m.

Theo số liệu đo đạc thực tế là 166,6 m² có tứ cận: Phía Nam giáp nhà ông Hòa dài 8,5 m; Phía Bắc giáp đường trục xã dài 5 m; Phía Đông giáp đất anh Đệ dài 24,62 m; Phía Tây giáp đất ông T dài 24,91 m.

Sau khi đo đất, ông viết “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Khoảng 02 tháng sau ông thỏa thuận bán lại cho ông Nguyễn Chí L diện tích đất ao trên với giá 2.500.000 đồng, ông L đã đặt cọc cho ông 300.000 đồng. Do chỉ có giấy chuyển nhượng nên ông đưa cho bà N để làm thủ tục sang tên cho ông L. Sau đó ông L không mua nữa nên bà N có ghi câu: “anh N1 chuyển cho anh L xóm 5”. Ông đã gặp ông Tuyên - Cán bộ văn phòng UBND xã, ông Quang - Chủ tịch xã báo việc chuyển nhượng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Quang có hướng dẫn sang gặp ông Mai Văn Út - Cán bộ địa chính xã, ông Út có nói với ông là người bán bảo không ký vào giấy chuyển nhượng nên không làm được. Do bị từ chối nhiều lần nên ông không đề nghị nữa.

Quá trình sử dụng đất: Một năm sau khi nhận chuyển nhượng ông mua đất lấp ao, trồng chuối, khoảng năm 2005 cho anh Hiếu - thôn Việt Hùng, xã Bình Minh mượn đất để tơi vôi, đến năm 2007 ông định xây nhà nên có để khoảng 1 vạn gạch đỏ ở trên đất, năm 2008 trồng thêm một cây si. Năm 2011 do gia đình ông T xây lán sang đất của ông nên xảy ra tranh chấp, ông đề nghị thanh tra giải quyết, thanh tra có kết luận những nội dung như trên nhưng do bận mãi nên ông không khởi kiện ra Tòa án. Ngày 08/12/2012 và 10/5/2015, ông tiếp tục làm đơn đề nghị, ông Nguyễn Ngọc Quang - Nguyên chủ tịch UBND xã đã xác nhận vào hai đơn của ông là có việc thỏa thuận mua bán đất ao trên. Năm 2017 ông sửa lại lán tạm, bà N báo UBND xã nên địa phương yêu cầu ông đình chỉ hoạt động này. Ông đã đóng thuế đối với diện tích đất đã mua, ông không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn về việc buộc ông trả lại diện tích đất 151,9 m² vì ông đã nhận chuyển nhượng nên ông được quyền sử dụng.

Ngày 26/4/2018, ông N1 có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn trả cho ông diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 10 m² sau khi đo thực tế là 14,7 m² có kích thước cụ thể như sau: Cạnh phía Tây giáp nhà ông T dài 11,8 m; Cạnh phía Đông giáp đất đang tranh chấp dài 12,40 m; Cạnh phía Nam giáp đất

nhà anh Hòa dài 2,51m. Trên đất có công trình phụ mái proximang, tường xây gạch bê tông dài 7,72 m yêu cầu nguyên đơn dỡ bỏ để trả lại đất cho ông.

Bản án số 03/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình đã quyết định:

- Áp dụng Điều 3, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; các Điều 690, 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự 1995; điểm b.1 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao; Các Điều 147, 148, 160, 161, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Trần Thị D phải trả lại cho nguyên đơn ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị N 151,9 m² đất ao, có tứ cận:

Phía Đông dài 24,62 m giáp đất nhà anh Đệ;

Phía Tây dài 25,51 m giáp đất ông T;

Phía Nam dài 5,99 m giáp đất ông Hòa;

Phía Bắc dài 5 m giáp đường trục xã. (có sơ đồ kèm theo) tại thôn Hương Ngải, xã Bình Minh, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông N1, bà D phải di dời 01 cây si, 12.000 viên gạch đỏ và tháo dỡ lán tạm, hàng rào phía Đông ngăn với ao anh Đệ bằng tre và proximang, hàng rào phía Bắc bằng cột bê tông và lưới sắt để trả lại đất cho ông T, bà N.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc N1: Buộc ông T và bà N phải tháo dỡ một phần công trình phụ mái proximang 7,5 m², tường xây gạch bê tông dài 7,72 m để trả lại cho ông N1 phần diện tích đất 14,7 m². Có cạnh phía Tây giáp nhà ông T dài 11,8 m; cạnh phía Đông giáp đất đang tranh chấp dài 12,40 m; cạnh phía Nam giáp đất anh Hòa dài 2,51m (phần diện tích này thuộc thửa đất diện tích 166,6 m² mà ông N1 đã nhận chuyển nhượng của ông T).

4. Ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Trần Thị D có quyền sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông Bùi Ngọc T, tại thôn Hương Ngải, xã Bình Minh, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình.

Theo số liệu đo đạc thực tế là 166,6 m² có tứ cận:

+ Phía Nam giáp nhà ông Hòa dài 8,5 m;

+ Phía Bắc giáp đường xã dài 5 m;

+ Phía Đông giáp ao anh Đệ dài 24,62 m;

+ Phía Tây giáp đất ông T dài 24,91 m. (Có sơ đồ kèm theo).

5. Ông N1, bà D có quyền sử dụng lán tạm (Đã bị dỡ), hàng rào phía Đông, hàng rào phía Bắc và 01 cây si, toàn bộ số lượng gạch đỏ, tường phía Đông, cát lấp ao trên phần đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các nội dung khác như chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 22/7/2021, ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị N kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc, nguyên đơn trình bày do nể nang ông N1 là anh vợ nên ông đã ký vào giấy chuyển nhượng vì vậy việc giám định chữ ký của ông là

đúng, nhưng vợ chồng ông không chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho bị đơn, không có việc nhận 2.500.000đồng, không có sự việc ông G chứng kiến việc nhận chuyển nhượng và đo đất để giao trên thực tế. Số tiền 2.500.000đồng thời điểm đó là do vợ ông bà N vay của ông G để đi buôn bán khăn mặt.

Bà N thống nhất như ông T khai, bà bị ông N1 là anh trai ép buộc, bị anh trai đánh nên bà mới ký vào văn bản chuyển nhượng với dòng chữ “*anh N1 chuyển cho anh L xóm 5*”

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

* Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị N gửi trong thời hạn kháng cáo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là kháng cáo hợp lệ, được đưa ra xem xét tại phiên tòa phúc thẩm.

Bà Trần Thị D ủy quyền hợp pháp cho ông N1 tham gia tố tụng, ông G, bà H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

* Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy:

[1] Về hình thức và nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N và ông N1, bà D:

Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2001 do ông N1 viết nội dung: "*Tên tôi là Bùi Xuân T 40 tuổi cùng vợ là Nguyễn Thị N 37 tuổi trú quán xóm 5, xã Bình Minh, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình có mảnh đất phía Bắc giáp đường hội đồng dài 5 m, phía Đông giáp đất anh Hòa dài 26 m, phía Nam giáp nhà anh Hòa dài 8,5 m, phía Tây giáp nhà còn lại dài 20 m.*

Nay tôi chuyển nhượng lại cho anh vợ tôi với số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng chẵn). Vậy tôi làm giấy này đề nghị các cấp chính quyền giúp đỡ".

Phần tên và người ký nhận bao gồm: Ông T ký và ghi rõ họ tên ở dưới mục người chuyển nhượng, ông N1 ký và ghi rõ họ tên ở dưới mục người mua, ông Nguyễn Ngọc G ký và ghi rõ họ tên ở dưới mục đại diện gia đình.

Ông T, bà N cho rằng không có việc ông bà chuyển nhượng đất ao cho ông N1, chữ ký và chữ viết trong giấy chuyển nhượng ông N1 đã cung cấp cho Tòa án đều không phải là của ông bà, nên đề nghị Tòa án trung cầu giám định.

Theo bản kết luận giám định số 250/C09- P5 ngày 15/10/2018 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an thì: Chữ ký, chữ viết đứng tên Bùi Xuân T dưới mục “*người chuyển nhượng*” trên mẫu cân giám định) giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2001) so với chữ ký, chữ viết của Bùi Ngọc T (Bùi Xuân T, Bùi Văn T) trên các mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra.

Theo kết luận giám định số 367/C09- P5 ngày 16/12/2020 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an thì: Các chữ “Anh N1 chuyển cho anh L xóm 5” trên mẫu cần giám định (giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2001) so với chữ viết của Nguyễn Thị N trên các mẫu so sánh do cùng một người viết ra.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đều thừa nhận đã ký và viết rõ họ tên trong hoàn cảnh ký vào tờ giấy trắng do bị đơn hỏi xem chữ ký có đẹp không, bà N thì khai do bị đơn ép buộc đánh đập nên đã phải viết: “Anh N chuyển cho anh L xóm 5”, bà N xác định thời điểm đó có vay tiền của ông G là anh trai số tiền 2.500.000đồng để buôn khăn mặt, không phải tiền nhận chuyển nhượng đất trên.

Như vậy, Hội đồng xét xử thấy “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2001” là giấy mua - bán viết tay, Hợp đồng được giao kết trước ngày 1/7/2004, đã nhận đủ tiền, có người chứng kiến là ông G (anh trai bà N) ra thực địa giao đất, Hợp đồng chỉ còn thiếu sót về một số nội dung (số thửa, diện tích...), không được công chứng, chứng thực nhưng căn cứ điểm b.1 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 mà Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N1 không bị vô hiệu về hình thức là đúng pháp luật.

Quá trình sử dụng đất, ông N1 bà D sử dụng ổn định, có đóng thuế sử dụng đất và có tạo dựng một số tài sản trên đất (cây cối, gạch, lán tạm...) từ năm 2001 đến năm 2011 thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày quá trình từ năm 2001 đến khi xảy ra tranh chấp thì việc san lấp ao, trồng cây si, xây vây gốc cây si do ông N1 không bán được đều do nỗ lực và thời điểm xây thì vợ chồng ông đi đám ma 2 ngày không có nhà, khi về thấy vậy nguyên đơn không ý kiến gì về việc tháo dỡ và không xuất trình được việc cho bị đơn mượn đất để trồng si cảnh. Hội đồng xét xử thấy: Tất cả các tài sản do bị đơn xây dựng lấp ao, trồng chuối, xây bờ ngăn trên diện tích trên đều diễn ra trong một thời gian dài, ổn định, không có sự phản đối của nguyên đơn, hơn nữa nguyên đơn thừa nhận tự kê khai vay vốn tại Quỹ tín dụng Bình Minh chỉ với thế chấp phần tài sản tương ứng với số tiền vay nên chỉ kê khai tài sản thế chấp không có diện tích của bị đơn đang sử dụng. Chính việc tự kê khai tài sản thế chấp không có phần diện tích ông N1 đang sử dụng và số tiền 2.500.000đồng mà ông G trình bày là tiền ông cho ông T mượn để trả tiền đất cho bà H là phù hợp.

Như vậy có việc ông T, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2643, tờ bản đồ số 2 đo năm 1990, loại đất ao, diện tích 166,6 m² tại thôn Hương Ngải, xã Bình Minh, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình cho ông N1, bà D là có thật, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong về nghĩa vụ nên Hợp đồng là hợp pháp có hiệu lực.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T, bà N:

[2.1] Ông T, bà N cho rằng bản án của cấp sơ thẩm đã nhận định không đúng với thực tế khách quan, trái với lời khai của UBND xã Bình Minh, không xem xét tới những chứng cứ do ông bà cung cấp thì thấy:

Tại Biên bản xác minh tại UBND xã Bình Minh thể hiện: Năm 2011, ông T và ông N1 xảy ra tranh chấp liên quan đến giấy tờ chuyển nhượng đất giữa các bên, chính quyền địa phương không biết và các bên cũng không báo chính

quyền về việc chuyển nhượng này. Trên diện tích đất các bên đang tranh chấp ông N1 có trồng cây si, để gạch đỏ, năm 2017 ông N1 san lấp ao, xây nhà tạm lợp proximang, UBND xã lập biên bản đình chỉ đối với ông N1; không có việc ông N1 đóng thuế đối với diện tích đất tranh chấp như ông đã khai. Gia đình ông T đã thực hiện đủ nghĩa vụ nộp thuế đối với toàn bộ diện tích đất ao, tuy nhiên do cơ sở thôn nhận thức gia đình ông T có nhà và đang ở trên đất đó nên khi thu thuế ghi là đất ở.

Do việc chuyển nhượng đất ao giữa ông T và ông N1 không thông báo chính quyền địa phương, địa phương cũng không biết có việc chuyển nhượng này, nhưng thực tế khách quan diễn ra việc chuyển nhượng hay không thì chính quyền địa phương không biết là phù hợp với các chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ. Đây là lỗi của các bên không thực hiện đúng quy định của pháp luật về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó, HĐXX căn cứ vào những chứng cứ chứng minh có trong hồ sơ để xem xét, đánh giá sự việc. Chính quyền địa phương xác nhận có việc ông N1 trồng si, để gạch đỏ từ nhiều năm trước và đến năm 2017, ông N1 san lấp ao, xây nhà tạm... Việc ông T đóng thuế sử dụng đất ao nhưng cơ sở thôn lại ghi đó là loại đất ở không có giá trị chứng cứ chứng minh ông T, bà N là chủ sử dụng hợp pháp của quyền sử dụng đất ao trên vì chỉ thể hiện là người đang sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước.

[2.2] Ông T, bà N cho rằng trong lời khai của ông N1, ông G về việc giao tiền chuyển nhượng có sự mâu thuẫn về địa điểm, người giao và người nhận tiền.

Căn cứ giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2001 do ông N1 giao nộp cho Tòa án và kết luận giám định số 367/C09- P5 ngày 16/12/2020 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an thì thấy trên thực tế có việc ông T, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tư cận được mô tả như trong nội dung giấy trên với giá 2.500.000 đồng cho ông N1, bà D. Tuy các bên không viết giấy giao nhận tiền nhưng bản chất là hợp đồng mua – bán là bên bán giao vật, bên mua thanh toán nên ông N1, bà D phải thanh toán tiền cho ông T, bà N là điều tất yếu.

Xét lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc G thì thấy ông G là anh ruột của ông N1, bà N, (tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận ông G không có mâu thuẫn gì với nguyên đơn và bị đơn) có chứng kiến việc vợ chồng ông N1 thanh toán tiền cho vợ chồng ông T, ông có ký tên vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2001 với danh nghĩa người làm chứng và đại diện gia đình. Lời khai của ông G phù hợp và khách quan với nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2001 về số tiền chuyển nhượng, đặc điểm thửa đất chuyển nhượng, phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị Mai H cũng là chị gái của ông T, ông N1 về diện tích đất khi ông T có trả lời bà H là: “*Em rủ anh N1 D lấy một nửa*”.

Từ những chứng cứ, phân tích trên Hội đồng xét xử thấy: Những nội dung yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm của nguyên đơn là ông T, bà N nhưng cả hai không đưa ra được căn cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích 151,9 m² đất ao tại thôn Hương Ngải, xã Bình Minh, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình là có căn cứ. Do đó, cần áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà N giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình. Cụ thể:

- Áp dụng Điều 3, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; các Điều 690, 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự 1995; điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao; Các Điều 147, 148, 160, 161, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Trần Thị D phải trả lại cho nguyên đơn ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị N 151,9 m² đất ao, có tứ cận:

Phía Đông dài 24,62 m giáp đất nhà anh Đệ;

Phía Tây dài 25,51 m giáp đất ông T;

Phía Nam dài 5,99 m giáp đất ông Hòa;

Phía Bắc dài 5 m giáp đường trục xã. (có sơ đồ kèm theo) tại thôn Hương Ngải, xã Bình Minh, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông N1, bà D phải di dời 01 cây si, 12.000 viên gạch đỏ và tháo dỡ lán tạm, hàng rào phía Đông ngăn với ao anh Đệ bằng tre và proximãng, hàng rào phía Bắc bằng cột bê tông và lưới sắt để trả lại đất cho ông T, bà N.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc N1: Buộc ông T bà N phải tháo dỡ một phần công trình phụ mái proximãng 7,5 m², tường xây gạch bê tông dài 7,72 m để trả lại cho ông N1 phần diện tích đất 14,7 m²: Có cạnh phía Tây giáp nhà ông T dài 11,8 m; cạnh phía Đông giáp đất đang tranh chấp dài 12,40 m; cạnh phía Nam giáp đất anh Hòa dài 2,51m (phần diện tích này thuộc thửa đất diện tích 166,6 m² mà ông N1 đã nhận chuyển nhượng của ông T).

4. Ông Nguyễn Ngọc N1 và bà Trần Thị D có quyền sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông Bùi Ngọc T, tại thôn Hương Ngải, xã Bình Minh, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình.

Theo số liệu đo đạc thực tế là 166,6 m² có tứ cận: Phía Nam giáp nhà ông Hòa dài 8,5 m; Phía Bắc giáp đường xã dài 5 m; Phía Đông giáp ao anh Đệ dài 24,62 m; Phía Tây giáp đất ông T dài 24,91 m. (Có sơ đồ kèm theo).

5. Ông N1, bà D có quyền sử dụng lán tạm (Đã bị đổ), hàng rào phía Đông, hàng rào phía Bắc và 01 cây si, toàn bộ số lượng gạch đỏ, tường phía Đông, cát lấp ao trên phần đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng.

6. Về chi phí tố tụng:

- Tổng số tiền chi phí tố tụng ông T bà N phải chịu là 19.969.000 đồng (Mười chín triệu, chín trăm sáu mươi chín nghìn đồng), đã nộp tạm ứng

14.372.000 đồng (Mười bốn triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn đồng), còn phải nộp để hoàn trả cho ông N1 5.597.000 đồng (Năm triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

- Ông N1 không phải chịu chi phí tố tụng, ông N1 đã nộp tạm ứng 5.597.000 đồng (Năm triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn đồng), được ông T và bà N hoàn trả lại toàn bộ.

7. Về án phí:

- Ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị N phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000953 ngày 07/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiến Xương. Ông T và bà N còn phải nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Ngọc N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu 0001006 ngày 27/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiến Xương.

- Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông N1 đã nộp theo biên lai thu số 0001198 ngày 18/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiến Xương, được hoàn lại cho ông N1.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) 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) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

8. Ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0001443 ngày 26/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiến Xương.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình;
- Tòa án, Chi cục THA H. Kiến Xương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Kim Hằng

