

Bản án số: 21/2021/DS-PT
Ngày 13/12/2021
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 HÀ NAM

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Tiến Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Trường và ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam: Bà Hoàng Thị Thơm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 9 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự số 08/2021/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm 7, xã C, thành phố P, tỉnh Hà Nam. (có mặt)

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1949; địa chỉ: Xóm 7, xã C, thành phố P, tỉnh Hà Nam. (có mặt)

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1952; địa chỉ: Xóm 7, xã C, thành phố P, tỉnh Hà Nam. (có mặt)

4. **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, đơn xin thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà là em ruột bà Nguyễn Thị H1 (bà H1 là vợ ông Nguyễn Văn L). Năm 1990 ông Nguyễn Văn L có chuyển nhượng cho bà diện tích đất 303m², loại đất,

kích thước các cạnh thửa đất cũng như vị trí thửa đất cụ thể lúc đó thế nào bà không rõ nhưng vị trí phần đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông L nằm độc lập và vẫn nguyên vẹn hiện trạng như hiện nay. Mốc giới thửa đất từ khi chuyển nhượng đến nay sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Giá chuyển nhượng là 1.000.000đ, số tiền này bà đã thanh toán xong cho ông L làm nhiều lần, thời gian thanh toán cụ thể và số tiền thanh toán cụ thể của từng lần bà không nhớ. Vì là chỗ anh chị em với nhau nên khi chuyển nhượng hai bên không lập văn bản giấy tờ gì và cũng không thông báo với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chỉ là chuyển nhượng miệng. Sau khi chuyển nhượng xong thì ông L đã bàn giao đất trên thực địa cho bà vào năm 1990 và bà đã quản lý sử dụng phần đất này liên tục, ổn định từ năm 1990 đến nay. Năm 1990 bà đã xây căn nhà cấp bốn, xây tường bao trên phần đất này và sinh sống trên đó từ năm 1990 đến nay. Hiện nay toàn bộ tài sản trên đất như Hội đồng định giá đã định giá là tài sản riêng của bà. Sau đó bà đã đề nghị ông L làm thủ tục tách thửa cho bà thì đến ngày 03/9/2011 ông L mới viết “Giấy mua bán đất” cho bà. Quá trình sử dụng đất bà đã yêu cầu ông L làm thủ tục tách thửa nhưng không được. Sau khi kiểm tra hồ sơ địa chính thửa đất và được xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất mà ông L chuyển nhượng cho bà hiện nay chỉ có diện tích là 298m² đất thổ cư. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà là hợp pháp, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà đối với diện tích 298m² đất thổ cư tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số PL7, địa chỉ: Xóm 7, xã C, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

* Bị đơn, ông Nguyễn Văn L trong quá trình giải quyết vụ án có quan điểm:

Ông công nhận năm 1990 vợ chồng ông có bàn bạc và thống nhất bán bằng miệng cho bà H diện tích đất khoảng 300m² đất vườn, qua thẩm định lại thì hiện nay thực tế là 298m² đất vườn, còn giấy tờ Nhà nước ghi thế nào thì là đất ấy. Nguồn gốc phần đất này là vườn hoang do vợ chồng ông mua lại của người hàng xóm đã chết. Mảnh vườn này ở vị trí hiện trạng nguyên vẹn như hiện nay bà H đang sử dụng. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập văn bản hợp đồng gì, khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận phần vườn thế nào thì mua bán như thế chứ không đo cụ thể. Thời điểm chuyển nhượng phần đất này chưa được cấp sổ đỏ. Giá chuyển nhượng là 1.000.000đ bà H đã thanh toán trả ông xong nhưng trả làm nhiều lần, thời gian trả và số tiền cụ thể ông không nhớ. Khoảng năm 1996 ông có giao đất bằng miệng cho bà H, lúc đó bà H mới xây nhà và tường bao trên phần đất này. Việc mua bán đất này vợ ông có biết và cũng nhất trí không có ý kiến gì.

Ngày 03/9/2011 ông có lập ‘Giấy mua bán đất’, với nội dung: Ông bán đất cho bà H mảnh đất ở đúng vị trí mà bà H hiện đang sử dụng. Vì không hiểu biết pháp luật và không hiểu biết cách ghi chép cho đúng nên trong giấy mua bán này không ghi diện tích và số tờ số thửa cụ thể của phần đất mà ông bán. Giấy mua bán này chỉ có chữ ký của ông và bà H.

Vì phần đất mà bà H đang sử dụng vẫn nằm trong sổ đỏ tên vợ chồng ông nên ông vẫn là người nộp thuế sử dụng đất từ trước đến nay. Số tiền cụ thể ông

không nhớ vì Nhà nước lúc thì thu bằng lợn, lúc thu bằng thóc, lúc thu bằng tiền.

Từ năm 1990 mảnh đất 298m² đất vườn mà ông bán cho bà H vẫn nằm trong sổ đỏ tên vợ chồng ông thì mọi biến động trên mảnh đất này vẫn là quyền lợi, nghĩa vụ của ông, không ai có quyền can thiệp vào. Hai bên mua bán phải thực hiện đúng cam kết mua bán bằng miệng lúc ban đầu vào năm 1990. Nếu người mua có giấy tờ chứng minh mua bán thì hai bên phải thực hiện đúng cam kết như giấy tờ đã viết nếu có.

Nay ông xác định phần đất 298m² mà ông đã bán cho bà H là đất vườn thì nay vẫn là đất vườn. Còn tiền thuế sử dụng đất mà ông đã nộp đối với phần đất mà bà H đang sử dụng, ông đã nộp thuế 30 năm qua, nay ông yêu cầu bà H phải thanh toán trả ông 5.500.000đ.

* Quan điểm của bà Nguyễn Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại Giấy ủy quyền trình bày: bà nhất trí với toàn bộ các lời khai của ông Nguyễn Văn L tại Tòa án.

* Quan điểm của UBND xã C, thành phố P, tỉnh Hà Nam:

Theo bản đồ địa chính xã C lập năm 1980 thì ông L đứng tên tại thửa đất số 159 tờ bản đồ số 1A, diện tích 1140m², trong đó: đất thổ cư là 438m², đất vườn là 378m², đất ao là 324m², không thể hiện ranh giới và vị trí các loại đất. Theo bản đồ hiện trạng xã C lập năm 1999 thì ông L đứng tên tại 02 thửa đất, gồm: thửa đất số 54 tờ bản đồ số PL07, diện tích 304,8m², (trong đó đất thổ cư là 139,9m², đất vườn là 164,9m²) và thửa đất số 55 tờ bản đồ số PL07, diện tích 787m². Theo bản đồ hiện trạng năm 1999 thì phần diện tích đất đang tranh chấp giữa bà H và ông L mà bà H đang sử dụng có vị trí là thửa đất số 54 tờ bản đồ số PL07 diện tích 304,8m², (trong đó đất thổ cư là 139,9m², đất vườn là 164,9m²). Theo phương án cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 thì thửa đất số 54 tờ bản đồ số PL07 có tổng diện tích 305m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L, toàn bộ 305m² đất này là đất thổ cư. Theo bản đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay thì phần đất bà H đang sử dụng toàn bộ là đất thổ cư. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố P cấp ngày 12/12/2012 thì vị trí phần đất đang có tranh chấp giữa bà H và ông L (bà H đang quản lý sử dụng) toàn bộ đều là đất thổ cư.

* Quan điểm của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P: Vị trí, ranh giới giữa các loại đất thể hiện trên sơ đồ trong Giấy chứng nhận số BK810566; số vào sổ cấp GCN: CH00141 do UBND thành phố P, tỉnh Hà Nam cấp ngày 12/12/2012 đồng bộ với hồ sơ cấp giấy chứng nhận và bản đồ địa chính xã C lập năm 2003, cập nhật chỉnh lý năm 2012. Như vậy vị trí, loại đất thể hiện tại sơ đồ thửa đất trang 3 trên giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn L do UBND thành phố P, tỉnh Hà Nam cấp ngày 12/12/2012 là đúng với hồ sơ cấp giấy chứng nhận và bản đồ địa chính.

* Quan điểm của ông Đỗ Văn N - Trưởng thôn 7, xã C: Ông làm trưởng thôn 7, xã C từ tháng 6/2018 đến nay. Trong thời gian này ông không thu thuế

đất gì của gia đình bà H mà chỉ thu thuế đất phi nông nghiệp của gia đình ông L theo danh sách mà Chi cục thuế thành phố P gửi xuống cơ sở. Ông là người cùng thôn với bà H và ông L nên ông cũng có nghe nói về việc ông L bán đất cho bà H từ khoảng năm 1989-1990 và bà H đã sống tại phần đất mua của ông L kể từ năm 1990 đến nay.

* Ngày 02/6/2021, Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và thành lập Hội đồng định giá tài sản để đo đạc, khảo sát và định giá tài sản đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất đang có tranh chấp, cụ thể:

- Về đất: 298m² đất thổ cư, có giá trị là: 596.000.000 đồng.

- Tài sản trên 298m² đất gồm: 01 căn nhà cấp bốn xây gạch đỏ, mái lợp tôn 38,6m²; 01 khu bếp, công trình phụ xây gạch xi nghiêng, mái lợp prôximăng 32m²; sân lát vỉa xi măng 25m²; tường rào xây gạch xi 7,8m³; 03 cây cau, có giá trị: 64.726.500 đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là: 660.726.500 đồng.

* Tại phiên tòa:

- Bà H vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trước đó tại Tòa án, không thay đổi, bổ sung gì.

- Ông L thay đổi lời khai so với các lời khai của ông lưu tại hồ sơ vụ án: Ông cho rằng năm 1990 vợ chồng ông có ý định tặng cho bà H mảnh vườn này nhưng vì anh chị em trong gia đình ông nói là đất tổ tiên không thể cho không được nên ông bán rẻ gọi là vừa bán vừa cho, sau đó ông lại khai mảnh vườn này là ông cho bà H mượn ở nhờ, nếu bà H nói là ông bán đất và đã giao tiền xong thì bà H phải có giấy tờ tài liệu, còn “Giấy mua bán đất” lập ngày 03/9/2011 giữa ông và bà H không thể hiện số tờ số thửa, không thể hiện diện tích đất, địa chỉ thửa đất và không có chữ ký của vợ ông nên không hợp pháp. Còn tiền thuế sử dụng đất ông yêu cầu bà H phải trả lại ông 5.500.000đ.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 92; 147; 157; 158; 165; 166; 184; 185; 227; 228; 244; 271; 273; 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, 117, 119, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, về việc ‘*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*’.

- Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” bằng miệng năm 1990 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H1 với bà Nguyễn Thị H là hợp pháp.

- Công nhận bà Nguyễn Thị H có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần diện tích 298m² đất thổ cư, tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số PL7 đã được UBND thành phố P, tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 810566 (Số vào sổ cấp GCN: CH00141) ngày 12/12/2012 mang tên ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ thửa đất: Xóm 7, xã C, thành phố P, tỉnh Hà Nam. (Có sơ đồ kèm theo tại vị trí S1).

Tài sản trên 298m² đất thổ cư của bà Nguyễn Thị H gồm: 01 căn nhà cấp bốn xây gạch đỏ, mái lợp tôn 38,6m²; 01 khu bếp, công trình phụ xây gạch xi nghiêng, mái lợp prôximăng 32m²; sân láng vữa xi măng 25m²; tường rào xây gạch xi 7,8m³; 03 cây cau, có giá trị: 64.726.500 đồng.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H thanh toán cho ông Nguyễn Văn L toàn bộ số tiền thuế sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn L đã nộp đối với phần đất mà bà Nguyễn Thị H đang sử dụng, kể từ năm 1990 đến hết năm 2020, là 5.500.000đ (năm triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành đối với khoản tiền trên, nếu bên phải thi hành chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (hai triệu đồng). Toàn bộ chi phí này do bà Nguyễn Thị H đã thanh toán xong nên ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ thanh toán trả lại bà Nguyễn Thị H số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Trong thời hạn luật định, ngày 01/9/2021, ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án số 08/2021/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Ông bán đất cho bà H theo thỏa thuận ban đầu là đất vườn chứ không phải đất thổ cư; yêu cầu làm rõ việc mua bán đất là chưa có giấy giao đất; làm rõ việc ngăn cản dẫn đến đánh nhau chứ không phải biết mà không ngăn cản; yêu cầu xem xét tính hợp pháp số liệu trong sổ đỏ.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn ông Nguyễn Văn L có quan điểm: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà H là 298m² đất vườn.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có quan điểm: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông L, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L là người cao tuổi, có đơn đề nghị nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe ý kiến của luật sư, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo ông Nguyễn Văn L trong thời hạn luật định và đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn L:

[2.1] Xét kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ban đầu là 298m² đất vườn:

Xét thấy: Các đương sự đều thừa nhận năm 1990, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một phần diện tích đất (vợ ông L là bà H1 biết việc ông L chuyển nhượng đất cho bà H và không có ý kiến gì), khi chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập thành văn bản và cũng không đo đạc cụ thể diện tích đất chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng là 1.000.000đ. Số tiền chuyển nhượng bà H đã thanh toán xong cho ông L làm nhiều lần. Sau khi chuyển nhượng xong thì ông L đã bàn giao đất cho bà H và bà H đã nhận đất, xây nhà ở, tường bao, công trình kiến trúc trên phần đất này và sinh sống trên đó từ năm 1990 đến nay, khi bà H xây dựng nhà ở và công trình kiến trúc trên phần đất này thì ông L, bà H1 cũng biết và không phản đối gì.

Đến ngày 03/9/2011, ông Nguyễn Văn L mới lập giấy mua bán đất với bà Nguyễn Thị H, tuy nhiên tại giấy này chỉ thể hiện ông L bán đất cho bà H còn diện tích thì các bên xác định khi làm sổ đỏ mới ban địa chính xã và phòng Tài nguyên môi trường thành phố P sẽ xác định cụ thể. Như vậy, khi chuyển nhượng hai bên không thể hiện cụ thể diện tích đất chuyển nhượng, vị trí phần đất trên bản đồ địa chính và loại đất chuyển nhượng.

Xét thấy: Thực tế hai bên đều thừa nhận đã giao nhận xong phần diện tích chuyển nhượng cho nhau vào năm 1990 và từ cận, vị trí phần đất mà bà H nhận chuyển nhượng đã được bà H sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay không thay đổi về hình thể và không có tranh chấp với ai. Tại giấy mua bán đất thể hiện bà H được sử dụng phần đất từ tường đã xây về phía tây giáp hộ ông T trùng khớp với vị trí đất gia đình bà H đang sử dụng trên thực tế.

Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cũng như kết quả thu thập chứng cứ về nguồn gốc thửa đất xác định: Phần đất mà vợ chồng ông L, bà H1 đã chuyển nhượng cho bà H hiện nay có diện tích là: 298m²; vị trí và loại đất: Theo bản đồ hiện trạng năm 1999 là thửa đất số 54 tờ bản đồ số PL07, theo phương án cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 là thửa đất số 54 tờ bản đồ số PL07 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L, theo bản đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố P cấp ngày 12/12/2012 là thửa đất số 126, tờ bản đồ số PL7, địa chỉ thửa đất: Xóm 7, xã C, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Thực tế hiện trạng sử dụng vị trí đất của bà Nguyễn Thị H từ năm 1990 đến nay, qua đối chiếu với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố P, tỉnh Hà Nam cấp ngày 12/12/2012 thì vị trí và diện tích đất này là đất thổ cư (ONT).

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị H đã được thực hiện xong, bà H sau khi nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở, các công trình kiến trúc trên đất, khi bà H xây dựng thì ông L, bà H1 không phản đối gì, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ theo quy định tại tiết b.3, điểm b, tiểu mục 2.2, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 đã được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-HĐTP về vụ án “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị H; công nhận bà Nguyễn Thị H có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần diện tích 298m² đất thổ cư, tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số PL7 đã được UBND thành phố P, tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 810566 (Số vào sổ cấp GCN: CH00141) ngày 12/12/2012 mang tên ông Nguyễn Văn L, bà

Nguyễn Thị H1; địa chỉ thửa đất: Xóm 7, xã C, thành phố P, tỉnh Hà Nam là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do vậy, kháng cáo của ông Nguyễn Văn L đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị H là 298m² đất vườn là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo đối với yêu cầu làm rõ việc mua bán đất mà chưa có giấy giao đất:

Xét thấy: Ông L đã thừa nhận việc có chuyển nhượng đất cho bà H, Thực tế bà H đã sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng để xây dựng nhà ở, tường bao để xác định ranh giới đất nhận chuyển nhượng và bà H sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay và không thay đổi về hình dạng và không có tranh chấp với ai. Tại giấy mua bán đất do ông L lập cũng đã thể hiện vị trí diện tích đất chuyển nhượng cho bà H là “*Bà H được sử dụng phần đất từ tường đã xây về phía tây giáp hộ ông T*” trùng khớp với vị trí đất gia đình bà H đang sử dụng trên thực tế. Như vậy, sau khi chuyển nhượng các bên không lập biên bản bàn giao đất nhưng ông L đã bàn giao đất cho bà H trên thực địa, bà H đã sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay không có tranh chấp với ai nên kháng cáo của ông L là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo yêu cầu làm rõ việc ông L đã ngăn cản bà H làm nhà dẫn đến đánh nhau:

Ông L cho rằng khi bà H làm nhà ở trên đất, ông L đã ngăn cản bà H không cho làm nhà và xảy ra đánh nhau vỡ đầu, ông L phải đi cấp cứu, sự việc đã được xã Cấp biên bản. Tuy nhiên, ông L không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Xét kháng cáo yêu cầu xem xét tính hợp pháp số liệu trong sổ đỏ:

Đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cung cấp: Vị trí, ranh giới giữa các loại đất thể hiện trên sơ đồ trong Giấy chứng nhận số BK810566; số vào sổ cấp GCN: CH00141 do UBND thành phố P, tỉnh Hà Nam cấp ngày 12/12/2012 đồng bộ với hồ sơ cấp giấy chứng nhận và bản đồ địa chính xã C lập năm 2003, cập nhật chỉnh lý năm 2012. Như vậy vị trí, loại đất thể hiện tại sơ đồ thửa đất trang 3 trên giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn L do UBND thành phố P, tỉnh Hà Nam cấp ngày 12/12/2012 là đúng với hồ sơ cấp giấy chứng nhận và bản đồ địa chính. Do vậy, kháng cáo của ông L là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L là người cao tuổi và đề nghị được miễn án phí dân sự phúc thẩm nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 18/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Hà Nam.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L không phải nộp. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006075 ngày 01/9/2021 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đinh Tiến Hùng