

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số: 97 /2024/DS-PT  
Ngày 05 tháng 9 năm 2024  
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Xuân Ninh.

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Ngọc Sơn.

Ông Đỗ Thế Bình.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Vân Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 28/8-5/9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2024/TLPT-DS ngày 15/3/2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DSST Ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2024/QĐPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông **Xuân Văn Đ**, sinh năm 1965. Địa chỉ: **Số G đường số A, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh** (có mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1968. Địa chỉ: **Thôn Q, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh** (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà L:* Bà **Khương Thị Thùy T** và ông **Nguyễn Đức T1** - Luật sư, **Văn phòng L2** - Đoàn Luật sư tỉnh B. Địa chỉ: **Thôn T, xã A, huyện L, Bắc Ninh** (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1949 (vắng mặt).

2. Bà **Xuân Thị N1**, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Bà N1 ủy quyền cho ông N tham gia tố tụng.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông N, bà N1: Bà Nguyễn Thị Minh H - Luật sư, Công ty L3 - Đoàn Luật sư tỉnh B. Địa chỉ: Số nhà F, đường N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N: Ông Phạm Tiến Q - Luật sư, Công ty L3 - Đoàn Luật sư tỉnh B. Địa chỉ: Số nhà F, đường N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1973 (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1976 (có mặt).

3. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

4. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, phường G, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn ông Xuân Văn Đ, bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Xuân Văn Đ là em ruột bà Xuân Thị N1 (bà N1 là vợ ông Nguyễn Văn N). Năm 2000, vợ chồng ông Xuân Văn Đ, bà Nguyễn Thị L đang làm ăn kinh tế ở thành phố Hồ Chí Minh. Cùng thời điểm này, vợ chồng ông N bà N1 cũng có ba người con đang học tập ở thành phố Hồ Chí Minh gồm: Anh H1, chị T2 và anh V. Ngày 07/3/2000, vợ chồng ông N bà N1 vào thành phố Hồ Chí Minh chơi. Do cần tiền lo cho các con ăn học, nên ông N bà N1 muốn bán 132m<sup>2</sup> đất (cụ thể phía giáp đường QL 38 có chiều rộng 6m, chiều dài 22m). Đây là một phần diện trên tích đất nằm trong thửa đất 108, tờ bản đồ số 07p, diện tích 713m<sup>2</sup>, mang tên hộ ông Nguyễn Văn N tại thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (nay là thị xã T, tỉnh Bắc Ninh), được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 (thửa đất số 108). Do có nhu cầu mua đất nên ông Đ bà L đề nghị ông N bà N1 bán phần đất trên cho ông Đ bà L. Sau khi thỏa thuận, ông N bà N1 đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ bà L 132m<sup>2</sup> đất nằm trong thửa đất số 108 với giá 17.000.000 đồng. Tại giấy biên 07/3/2000, hai bên viết giấy biên nhận với nội dung ông N đồng ý nhượng cho ông Đ 132m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 108 với giá là 17.000.000 đồng, đã nhận của ông Đ 4.500.000 đồng tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền còn lại sẽ trả 1.000.000 đồng/tháng vào thời điểm cuối tháng.

Trong thời gian này, anh **H1** là con trai của vợ chồng ông **N** bà **N1** đang học tập tại thành phố Hồ Chí Minh nên ông **N** đã nói với vợ chồng ông **Đ** bà **L** khi nào anh **H1** cần tiền thì ông **Đ** bà **L** sẽ đưa tiền cho anh **H1** và số tiền này sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông **Đ** và bà **L** còn thiếu. Tại giấy biên nhận tiền thể hiện ông **Đ** bà **L** đã đưa tiền cho anh **H1** 03 lần tổng cộng là 4.000.000 đồng. Tại giấy biên nhận trả tiền ngày 28/11/2003 hai bên xác nhận với nhau số tiền mà ông **Đ** bà **L** đã trả cho ông **N** bà **N1** 15.400.000 đồng tiền và ông **N** bà **N1** chuyển nhượng phần diện tích 132m<sup>2</sup> đất nằm trong thửa đất số 108.

Cuối năm 2003, vợ chồng ông **Đ** bà **L** về quê để xem xét thực địa và đôi bên đã bàn giao đất cho nhau. Sau khi đo đạc, thửa đất mà hai bên chuyển nhượng cho nhau có diện tích 100m<sup>2</sup> nhỏ hơn diện tích hai bên đã thỏa thuận trước đó. Hai bên chấp nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích là 100m<sup>2</sup> nhỏ hơn so với thỏa thuận trong giấy biên nhận với giá 15.400.000 đồng để phù hợp với số tiền mà hai bên đã bàn giao cho nhau là 15.400.000 đồng. Khi tiến hành giao đất xong, vợ chồng ông **Đ** bà **L** đã xây dựng móng nhà với diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> trên phần đất được ông **N** bà **N1** chuyển nhượng.

Tại đơn xin chuyển nhượng đất ở ngày 29/11/2003, ông **N** thống nhất tách thửa đất số 108 thành 05 thửa đất nhỏ để cho anh **S**, anh **H1**, anh **V** và ông **C** (ông **C** là anh trai ông **N**) mỗi người một thửa và tách cho ông **Đ** bà **L** thửa đất với diện tích 100m<sup>2</sup> là thửa đất số 537, tờ bản đồ 07 có diện tích 100m<sup>2</sup>, địa chỉ **thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh** và hứa hẹn khi có điều kiện sẽ làm thủ tục tách thửa cho ông **Đ** và bà **L**. Tuy nhiên, ông **Đ** và bà **L** nhiều lần gọi điện thúc giục nhưng ông **N** bà **N1** chỉ khất nản nhưng không làm thủ tục tách thửa đất cho ông **Đ** bà **L**.

Năm 2011, ông **Đ** bà **L** đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành (nay là Tòa án nhân **thị xã T**). Tại Tòa án, hai bên đã thỏa thuận được với nhau về việc ông **N**, bà **N1** đồng ý chuyển nhượng thửa đất có diện tích 100m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 108. Ngày 28/01/2011 Tòa án đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2011/QĐST-DS, tuy nhiên Quyết định này đã bị hủy theo thủ tục Giám đốc thẩm. Do đó, hiện nay 100m<sup>2</sup> đất mà vợ chồng ông **N** bà **N1** bán cho ông vợ chồng ông **Đ** bà **L** nằm trong thửa đất số 108, tờ bản đồ số 07p, diện tích 713m<sup>2</sup>, mang tên hộ ông **Nguyễn Văn N**, địa chỉ tại: **Thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh** vẫn do vợ chồng ông **N** và bà **N1** quản lý.

Nay, ông **Đ** bà **L** đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 18/11/2003 giữa ông **Xuân Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị L** với ông **Nguyễn Văn N** và bà **Xuân Thị N1** đối với diện tích 100m<sup>2</sup> đất là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 108. Buộc ông **Nguyễn Văn N** và bà **Xuân Thị N1** phải bàn giao trả lại cho ông **Xuân Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị L** thửa đất số 537, tờ bản đồ 07 có diện tích 100m<sup>2</sup>, địa chỉ **thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh** (nay là **thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh**). Buộc ông **Nguyễn Văn N** và bà **Xuân Thị N1** phải có trách nhiệm cùng ông **Xuân Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị L** hoàn tất các thủ tục để tách sổ và sang tên quyền sử dụng đất cho ông **Xuân Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị L** đối với thửa đất số 537, tờ bản đồ 07 có diện tích 100m<sup>2</sup> nêu trên.

Bị đơn ông N, bà N1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 108 có nguồn gốc do Hợp tác xã cấp cho gia đình ông N và bà N1. Thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong hộ gia đình ông N bao gồm 06 người gồm: Ông N, bà N1 và 04 người con là anh S, anh H1, chị T2 và anh V. Phần đất có diện tích 100m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 07 có diện tích 100m<sup>2</sup>, địa chỉ thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh đang có tranh chấp trước đây nằm trong phần ao trũng giáp với diện tích đất ở mà gia đình ông N bà N1 đang sử dụng. Qua nhiều năm, vợ chồng ông N bà N1 và các con đã san lấp ao và có thửa đất như hiện nay.

Do vợ chồng Đ và bà L nhiều lần đưa tiền để giúp đỡ gia đình ông N bà N1 với tổng số tiền là 15.400.000 đồng nên ngày 18/11/2003, vợ chồng ông N bà N1 đã bàn bạc với ông Đ bà L về việc sẽ tặng cho vợ chồng ông Đ bà L 01 thửa đất. Tuy nhiên ông Đ bà L từ chối việc tặng cho mà muốn dùng số tiền 15.400.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 18/11/2003, ông Đ và ông N có viết giấy biên nhận trả tiền thể hiện việc ông N chuyển nhượng cho ông Đ 01 thửa đất có diện tích chiều rộng là 6m mặt đường giáp Quốc lộ C, chiều dài 22m, trừ lưu khoảng 15m với tổng số tiền là 17.000.000 đồng.

Tại giấy biên nhận trả tiền ngày 18/11/2003 thể hiện ông N xác nhận ông Đ bà L đã trả cho ông N bà N1 tổng số tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 15.400.000 đồng. Sau khi viết giấy biên nhận trả tiền, hai bên thỏa thuận miệng với nhau trả tiền đến đâu thì sẽ chuyển nhượng phần đất tương ứng với số tiền đã trả. Sau khi viết giấy biên nhận trả tiền ngày 18/11/2003, ông N và ông Đ có thỏa thuận với nhau về việc tất cả các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 18/11/2003 đều bị hủy bỏ vì toàn bộ phần diện tích đất liên quan đến việc chuyển nhượng trước đó đều là ao trũng.

Ông N, bà N1 xác nhận đã nhận tổng số tiền 15.400.000 đồng của vợ chồng ông Đ, bà L để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 100m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 108. Ông N, bà N1 xác định tại thời điểm viết giấy biên nhận tiền ngày 29/11/2003 thì toàn bộ giao dịch giữa ông N bà N1 với ông Đ bà L liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 108 mang tên hộ ông Nguyễn Văn N đều không có sự thỏa thuận, ủy quyền của các thành viên khác trong hộ gia đình. Nay ông Đ bà L có đơn khởi kiện, ông N bà N1 và người đại diện theo ủy quyền là bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà L và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh S, anh H1, chị T2 và anh V trình bày:

Anh S, anh H1, chị T2, anh V không được bàn bạc, thỏa thuận và không tham gia ký kết bất cứ giấy tờ nào liên quan đến việc ông N bà N1 và ông Đ bà L thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối diện tích 100m<sup>2</sup> đất hiện là thửa đất số 537, tờ bản đồ 07, địa chỉ thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh nằm trong thửa đất số 108. Sau khi bố mẹ các anh chị là ông N bà N1 và ông Đ bà L viết giấy biên nhận

tiền ngày 18/11/2003 thì anh S, anh H1 và chị T2 mới được biết về giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông N bà N1 với ông Đ bà L, còn cụ thể ông N bà N1 chuyển nhượng cho ông Đ bà L phần diện tích đất và giá chuyển nhượng là bao nhiêu thì anh S, anh H1, chị T2, anh V đều không biết. Chị T2 xác định ông Đ, bà L nhiều lần cho bố mẹ chị là ông N bà N1 vay tiền, tổng số tiền ông Đ bà L đã cho ông N bà N1 vay là 15.400.000 đồng.

Nay ông Đ bà L có đơn khởi kiện, anh S, anh H1, chị T2 và anh V không đồng ý với giao dịch chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> đất, hiện là thửa đất số 537, tờ bản đồ 07 có diện tích 100m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh là một phần của thửa đất số 108. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà L. Chị T2 đề nghị chỉ trả lại cho ông Đ bà L số tiền 15.400.000 đồng mà bố mẹ chị là ông N bà N1 đã vay của ông Đ bà L.

Từ những nội dung trên Tòa án nhân dân thị xã Thuận Thành đã căn cứ vào khoản 1 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 165, 166, 227, 228, 471 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 117, 118, 119, 131, 264, 690, 691, 693, 694, 705, 706, 707, 708 Bộ luật Dân sự 1995. Các Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Xuân Văn Đ, bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Xuân Thị N1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Xuân Văn Đ, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N, bà Xuân Thị N1 ghi ngày 18/11/2003 có hiệu lực pháp luật. Ông Xuân Văn Đ và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 537, tờ bản đồ 07 có diện tích 100m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh).

3. Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Xuân Thị N1 phải có nghĩa vụ bàn giao cho ông Xuân Văn Đ và bà Nguyễn Thị L thửa đất số 537, tờ bản đồ 07 có diện tích 100m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh). Có Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo.

4. Ông Xuân Văn Đ và bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông N bà N1 đã chuyển nhượng cho ông Đ bà L theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lệ phí Tòa án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22 tháng 01 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Xuân Thị N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo và người đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N bà N1, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông N, bà N1 trong thời hạn luật định nên được Tòa án xem xét.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu khởi kiện: Theo đơn khởi kiện ban đầu đề ngày 15/01/2015 thì nguyên đơn ông Xuân Văn Đ, bà Nguyễn Thị Lyêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 07p, thửa đất 108 tại thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh với vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Xuân Thị N1 như đã thỏa thuận vào các ngày 10/02/2003 và ngày 18/11/2003; Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Xuân Thị N1 giao cho vợ chồng ông, bà 100m<sup>2</sup> đất nói trên. Sau khi tiến hành các thủ tục theo quy định, ngày 08/5/2015, Tòa án nhân dân thị xã Thuận Thành đã thụ lý vụ án và xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với một phần yêu cầu của đương sự. Ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu bị đơn phải trả lại (bàn giao) 100m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 07p, thửa đất 108 tại thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Như vậy, ngoài yêu cầu liên quan tới việc công nhận hợp đồng, nguyên đơn còn yêu cầu bị đơn phải giao trả diện tích 100m<sup>2</sup> đất nên thời hiệu giải quyết vụ án phải áp dụng quy định Điều 160 BLDS năm 2005 tại thời điểm thụ lý vụ án. Mặt khác, tại thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án thì Bộ luật tố tụng dân sự 2015 có hiệu lực, theo Điều 184 thì: *“Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc”*. Trước khi ban hành bản án sơ thẩm các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án thị xã T thụ lý, giải quyết là đúng thời hiệu khởi kiện theo quy định.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 08/5/2015, Tòa án nhân dân thị xã Thuận Thành thụ lý vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi thụ lý giải quyết vụ án, ngày 28/7/2021, Tòa án nhân dân thị xã Thuận Thành ban hành công văn số 86 về việc xác minh thời gian xuất nhập cảnh của anh Nguyễn Văn V.

Theo công văn trả lời số 19208 ngày 13/8/2021 của Cục Q1 – Bộ C2 thì: Anh Nguyễn Văn V sử dụng hộ chiếu số B1886133 để xuất cảnh ngày 13/3/2013. Từ năm 2015 anh V đã nhập xuất cảnh Việt Nam nhiều lần bằng hộ chiếu N1732365. Lần cuối nhập cảnh ngày 24/01/2019 và xuất cảnh ngày 12/02/2019. Như vậy, tại thời điểm xác minh anh Nguyễn Văn V (là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án) đang cư trú ở nước ngoài. Tại bản tự khai đề ngày 18/11/2021 (BL252-253) bản sao có chứng thực) của anh Nguyễn Văn V có xác nhận của Đ1 tại CHLB Đ thì anh V trình bày hiện đang cư trú tại CHLB Đ. Tuy nhiên, vụ án này đã được Tòa án thụ lý lần thứ nhất vào năm 2011, tại thời điểm thụ lý vụ án anh V có nơi cư trú: Thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh). Đến năm 2015, Tòa án thụ lý lại vụ án theo yêu cầu của nguyên đơn. Qua xác minh thể hiện từ năm 2015 anh V nhập, xuất cảnh Việt Nam nhiều lần nên cần xác định anh V có sự thay đổi nơi cư trú nhưng không làm thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ án theo Điều 471 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án này năm 2012 đã bị hủy theo trình tự giám đốc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện Thuận Thành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật; trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn V là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tuy đang ở nước ngoài nhưng đã biết Tòa án giải quyết vụ án, đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là con của ông N, bà N1 và là thành viên hộ gia đình nhưng quyền đối với tài sản chung của hộ vẫn đảm bảo khi có tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ 07p với diện tích còn lại 613m<sup>2</sup>, mặt khác sau khi xét xử sơ thẩm các con của nguyên đơn không thực hiện kháng cáo theo quy định.

Do đó, Tòa án thị xã T thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 26, 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 471 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp thể hiện: Ngày 07/3/2000 vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Xuân Thị N1 và vợ chồng ông Xuân Văn Đ và bà Nguyễn Thị L thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau diện tích là 132 m<sup>2</sup> đất (cụ thể phía giáp Quốc lộ C dài 6m, chiều dài 22 m) và diện tích lưu không phía trước mặt đường 38 khoảng 71m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 17.000.000 đồng là một phần của thửa đất số 108, tờ bản đồ số 07p, diện tích 713m<sup>2</sup> mang tên hộ ông Nguyễn Văn N, địa chỉ tại thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Đến năm 2003 ông N muốn tách đất trên làm 05 lô để cho thuận lợi sử dụng nên hai bên thỏa thuận lại phần diện tích chuyển nhượng là 100m<sup>2</sup> được ghi nhận tại Giấy biên nhận bán đất ngày 18/11/2003, lô đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ lô đất số 02 trong 5 lô, diện tích 100m<sup>2</sup>. Thửa đất vợ chồng ông N bà N1 chuyển nhượng cho vợ ông Đ bà L có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp ông N, phía Nam giáp ông C1, phía Đông giáp Quốc lộ C, phía Tây giáp vườn ao (có sơ đồ ông N vẽ kèm theo). Như vậy đối tượng chuyển nhượng giữa các bên là diện tích 100m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 108, tờ bản đồ số 07p, diện tích 713m<sup>2</sup> mang tên hộ ông Nguyễn Văn N.

[5] Đối với văn bản chuyển nhượng đất giữa ông N bà N1 với ông Đ: Văn bản chuyển nhượng đất được lập có chữ ký chữ viết của vợ chồng ông N bà N1. Tuy

nhiên không được các bên thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định. Tại giấy biên nhận trả tiền ngày 18/11/2003 thể hiện ông N xác nhận ông Đ bà L đã trả cho ông N bà N1 tổng số tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 15.400.000 đồng. Cuối năm 2003, vợ chồng ông N bà N1 đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa cho vợ chồng ông Đ bà L. Ngay khi nhận đất, vợ chồng ông Đ tiến hành xây dựng móng nhà có diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> để giữ đất. Diện tích xây dựng phần móng cao nhô lên trên mặt đất khoảng 30 cm và hiện tại móng nhà vẫn còn trên đất. Thời điểm bàn giao đất, xây móng cả gia đình ông N đều biết nhưng không ai phản đối gì. Sau khi xây dựng phần móng xong do vợ chồng ông Đ tiếp tục vào Miền Nam làm ăn và tin tưởng việc gia đình ông N ở nhà sẽ làm các thủ tục pháp lý còn lại để sang tên thửa đất cho vợ chồng ông Đ. Bản án sơ thẩm xác định đây là giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch và công nhận hiệu lực của giao dịch đó là phù hợp với quy định.

[6] Ông N, bà N1 kháng cáo cho rằng việc ông Đ bà L chỉ xây dựng móng nhà trên diện tích đất tranh chấp chứ không phải xây dựng nhà kiên cố là không phù hợp với tinh thần của Nghị quyết 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. Vì sau khi được giao đất ông Đ bà L đã xây dựng móng nhà thể hiện quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng, đây là công trình kiên cố trên đất. Mặt khác, khi xây dựng móng nhà gia đình ông N không có ý kiến phản đối. Tranh chấp chỉ phát sinh khi ông Đ không được gia đình ông N làm thủ tục tách thửa cho ông Đ theo thỏa thuận giữa các bên. Việc gia đình ông N cho rằng ngay sau khi ông Đ xây dựng móng nhà thì gia đình ông đã phản đối nên ông Đ không xây dựng nữa là không có căn cứ. Vì cho đến nay, ông Đ cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai khi xây dựng trên đất của ông N. Điều đó thể hiện gia đình ông N đã đồng ý giao đất cho ông Đ, bà L và xây dựng móng nhà trên đất.

[7] Ông N, bà N1 kháng cáo cho rằng thửa đất là tài sản chung của hộ gia đình nhưng các con ông bà là thành viên của hộ không biết và không ký vào giấy chuyển nhượng đất. Như phân tích ở trên, quá trình thực hiện hợp đồng thể hiện việc gia đình ông N đã đồng ý giao đất cho ông Đ, bà L và xây dựng móng nhà trên đất. Bản thân ông N và các thành viên trong gia đình cũng xác định có nhận số tiền 15.400.000 đồng của ông Đ, bà L, số tiền này các thành viên gia đình ông N đều biết và cùng sử dụng. Nên có căn cứ để xác định rằng, các thành viên trong hộ gia đình đều biết và đồng ý việc ông N bà N1 chuyển nhượng một phần thửa đất số 108 cho ông Đ bà L. Do đó, kháng cáo của ông N bà N1 là không có căn cứ.

[8] Đối với việc xác định diện tích đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp có tứ cận cụ thể như sau: Phía Bắc giáp ông N, phía Nam giáp ông C1, phía Đông giáp Quốc lộ C, phía Tây giáp vườn ao. Trên đất vợ chồng ông Đ tiến hành xây dựng



móng nhà có diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> để giữ đất. Diện tích xây dựng phần móng cao nhô lên trên mặt đất khoảng 30 cm và hiện tại móng nhà vẫn còn trên đất. Bản án sơ thẩm xác định diện tích đang tranh chấp là thửa đất số 537, tờ bản đồ 7p, diện tích 100m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Tuy nhiên, theo các tài liệu xác minh của UBND xã N (BL236), phòng Tài nguyên và môi trường UBND thị xã T (BL261) thì thửa đất số 537, tờ bản đồ 7p, diện tích 100m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh chưa có trên bản đồ số, chưa được cấp có thẩm quyền đăng ký biến động theo quy định. Trong khi, cơ quan chuyên môn của UBND thị xã T và UBND xã N xác định thửa đất số 108 chưa làm thủ tục tách thửa, chưa đăng ký biến động theo quy định. Nhưng theo kết quả thi hành án ngày 28/1/2011 đã xác định thửa đất số 537, tờ bản đồ số 7p diện tích 100m<sup>2</sup> là đối tượng tranh chấp trong vụ án. Việc xác định diện tích tranh chấp đã căn cứ vào vị trí trên thực tế và tương quan đối với toàn bộ thửa đất số 108. Do đó, diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 537, tờ bản đồ số 7, diện tích 100m<sup>2</sup> được trích lục ngày 14/9/2011.

[9] Ông N bà N1 kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm tự áp đặt và định giá toàn bộ 100m<sup>2</sup> đất tranh chấp là đất ở là không đúng. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N là đất ở và đất vườn, cũng không ghi rõ hạn mức đất ở là bao nhiêu, đất vườn là bao nhiêu và cũng không thể hiện vị trí từng loại đất. Nhưng căn cứ vào văn bản chuyển nhượng của các bên về việc chuyển nhượng đất ở cũng như mục đích của bên mua (đã xây dựng móng nhà) thì có căn cứ để xác định các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng đất ở cho nhau. Cấp sơ thẩm xác định và định giá 100m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc loại đất ở là có căn cứ, cần được giữ nguyên.

[10] Đối với nội dung khác của bản án không có kháng cáo kháng nghị hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự kháng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy vậy ông N, bà N1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định .

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, quyết định: Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 01/2024/DSST Ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

Áp dụng khoản 1 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 165, 166, 227, 228, 471 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 117, 118, 119, 131, 264, 690, 691, 693, 694, 705, 706, 707, 708 Bộ luật Dân sự 1995. Các Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân

dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Xuân Văn Đ**, bà **Nguyễn Thị L** đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn N**, bà **Xuân Thị N1** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Xuân Văn Đ**, bà **Nguyễn Thị L** và ông **Nguyễn Văn N**, bà **Xuân Thị N1** ghi ngày 18/11/2003 có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông **Nguyễn Văn N** và bà **Xuân Thị N1** phải có nghĩa vụ giao trả cho ông **Xuân Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị L** diện tích đất 100m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 108, tờ bản đồ số 07p, diện tích 713m<sup>2</sup> tại **thôn Đ, xã N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh**. Có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp ông **N**, phía Nam giáp ông **C1**, phía Đông giáp **Quốc lộ C**, phía Tây giáp vườn ao (có sơ đồ kèm theo).

4. Ông **Xuân Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị L** có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông **N** và **N1** đã chuyển nhượng cho ông **Đ** và **L** theo quy định pháp luật.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Nguyễn Văn N** và bà **Xuân Thị N1**. Trả lại ông **Xuân Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị L** 1.000.0000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2012/000317 ngày 08/5/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận Thành. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về chi phí tố tụng: Ông **Xuân Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị L** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Xác nhận ông **Đ** và **L** đã thanh toán xong.

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 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND thị xã Thuận Thành;
- Chi cục THADS thị xã Thuận Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Ngô Xuân Ninh**