

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 07/2025/DS-PT

Ngày 16 - 01 - 2025

V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và 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 THÁI BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Minh Huệ

*Các Thẩm phán:* Ông Chu Tuấn Vương và Bà Nguyễn Thị Hân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Thanh Chương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Thanh Phong - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16/01/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “*kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình bị Viện kiểm sát nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình kháng nghị; nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị T kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C sinh năm 1969 và bà Phạm Thị Thanh S năm 1969.

Đều ở địa chỉ: thôn L, xã H, huyện T, tỉnh Thái Bình.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn H  
– Luật sư thuộc văn phòng L – Đoàn luật sư tỉnh T.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện T, tỉnh Thái Bình.

(ông C, bà T, bà N và Luật sư H có mặt tại phiên tòa)

### **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:

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị T trình bày:* năm 2000, ông có mua của UBND xã T (nay là xã H) 01 mảnh đất 200 m<sup>2</sup> thuộc thôn L, xã T cũ (nay là xã H), huyện T, tỉnh Thái Bình. Giấy tờ mua đất gồm có đơn xin đất ở có xác nhận của ông Đ là chủ tịch xã T ký đóng dấu và phiếu thu tiền đất, có chữ ký bà T1 hơn 2 triệu đồng. Đơn xin đất ở bà N đã lấy khi trông nhà hộ ông.

Năm 2004 ông chuyển nhượng cho ông S 88,8 m<sup>2</sup> đất ở trên đất có nhà mái bằng, khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy, không làm thủ tục qua xã, không đưa giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất cho ông S. Phần còn lại ông cho chị gái là bà Nguyễn Thị Ngọc M để sử dụng từ năm 2004, khi mượn hai bên chỉ nói miệng, không có ai chứng kiến, không thoả thuận thời gian mượn. Sau đó bà N nhiều lần sửa chữa nâng cấp quán bán hàng, đến năm 2013 bà N không hỏi ý kiến vợ chồng ông mà tự xây nhà mái bằng trên phần đất còn lại của gia đình ông, khi bà N xây xong, gọi điện cho vợ chồng ông mời tân gia ông mới biết. Do ông chưa có nhu cầu sử dụng đất nên vẫn cứ để cho bà N ở.

Năm 2023, ông yêu cầu bà N tháo dỡ để trả lại đất cho gia đình ông, bà N nói vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng cho bà N, ông không biết giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở đề ngày 19/6/2004 do bà N giao nộp, ông không nhận tiền của bà N. Nay ông yêu cầu bà N trả lại ông diện tích đất là 111 m<sup>2</sup>, đối với diện tích đất tăng lên 119,6 m<sup>2</sup> hiện vẫn thuộc quyền quản lý của UBND xã nên ông không yêu cầu tòa án giải quyết đối với diện tích đất này.

Đồng nguyên đơn - bà Phạm Thị T nhất trí với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông C. Bà thừa nhận giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở đề ngày 19/6/2004 là do bà viết, chữ ký Nguyễn Văn C là do bà ký hộ nhưng vì sự việc đã lâu nên bà không nhớ sau đó bà có thông báo cho ông C biết không, thực tế bà chưa nhận tiền và bà không ký tên bà trong biên bản chuyển nhượng. Sau đó bà T thay đổi lời khai, cho rằng giấy biên nhận trên không phải do bà viết và đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết trong văn bản trên.

*Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:* bà là chị gái ông C, ngày 19/6/2004, bà có mua của vợ chồng ông C thửa đất có diện 100 m<sup>2</sup> tại thôn L, xã T (nay là xã H), huyện T với giá thỏa

thuận hai bên 13.000.000 đồng. Đất có tứ cận: phía Đông thừa đất giáp bờ sông, phía Bắc giáp đường giao thông, phía Tây giáp nhà ông Sinh Đ1, phía Nam giáp sông. Khi mua đất bà đã giao tiền cho cho vợ chồng ông C tại nhà ở Quảng Ninh, bà bảo ông C viết giấy biên nhận chuyển nhượng đất thì ông C để cho bà T viết, bà T đưa cho bà giấy tờ mua đất của UBND xã T cho bà. Đối với đơn xin đất ở có chữ ký của ông Đ là do ông C đưa cho bà năm 2004, ngay sau khi bà giao tiền cho vợ chồng ông C. Biên lai thu tiền, ông C đưa cho bà vào ngày 11/5/2023, khi đưa ông C nói “em đưa cho chị để sau này chị làm sổ đỏ cho thuận tiện”, sau đó mấy hôm ông C lại đòi lại nhưng bà không trả.

Về quá trình sử dụng đất: cuối năm 2004, bà xây nhà cấp 4 và toàn bộ công trình phụ nấu rượu nuôi lợn, năm 2013 bà phá toàn bộ công trình nhà cũ để xây dựng nhà mái bằng, khi xây nhà xong bà có điện mời tân gia nhưng vợ chồng ông T đang sống ở Quảng Ninh không về mà gửi tiền mừng về cho bà. Đến năm 2017, bà làm thêm nhà và công trình phụ nối tiếp với nhà xây năm 2013. Cả 03 lần bà kiến thiết, xây dựng vợ chồng ông C thường xuyên về quê thăm mẹ nên đều biết song không có ý kiến gì. Tháng 11/2022 âm lịch, khi sang cát cho bố bà ông C yêu cầu bà trả lại đất nhưng bà không đồng ý vì đây là đất bà đã nhận chuyển nhượng. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C, bà T.

*\* Kết quả xác minh ngày 29/8/2024, UBND xã H thể hiện:*

- Danh sách tổng hợp lập năm 1997 các hộ được giao đất trong đó ông Nguyễn Duy C1 số 13 diện tích là 200m<sup>2</sup>.

- Danh sách thanh tra năm 1998 ông Nguyễn Duy C1 số 16 diện tích là 200m<sup>2</sup> UBND xã Thụy Hồng giao đất năm 1995.

- Ngày 18/01/2000, UBND xã T đã lập biên bản hiện trạng sử dụng đất để hợp thức hóa 200 m<sup>2</sup> đất cho gia đình ông C1. Diện tích đất ở được xác định theo biên bản đo đạc hiện trạng năm 2000 có vị trí như sau:

Đông giáp đất do UBND xã quản lý dài 14,8 m

Tây giáp thửa 103 tờ bản đồ số 15 đo đạc năm 2017 dài 14, 8 m.

Nam giáp đất do UBND xã quản lý dài 13,5 m.

Bắc giáp đường giao thông dài 13,5 m.

Mốc giới được xác định cách tim đường giao thông 7,5 m.

- Năm 2017 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 104 và thửa số 105, tờ bản đồ địa chính số 15 bản đồ năm 2017 thì 02 thửa có tổng diện tích 319,6 m<sup>2</sup> trong đó có 200 m<sup>2</sup> nguồn gốc là giao đất ở, còn lại 119,6 m<sup>2</sup> là đất hai lúa do UBND xã quản lý.

Việc ông C1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà N hay không hiện tại UBND xã không nắm rõ vì các hộ không đăng ký biến động chủ sử dụng đất. Đối với diện tích đất 119,6m<sup>2</sup> bà N đã xây dựng các công trình, UBND xã không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*\* Người làm chứng là ông Nguyễn Đức Sĩ trình bày:*

Ngày 10/4/2004 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C 90 m<sup>2</sup> đất ở, trên đất có nhà mái bằng, giá chuyển nhượng là 37.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng 02 bên có viết giấy biên nhận, có người làm chứng nhưng không được công chứng chứng thực, ngoài giấy biên nhận ông C không giao cho ông giấy tờ gì khác. Sau khi nhận chuyển nhượng ông sử dụng ổn định từ đó đến nay. Phần diện tích đất còn lại của ông C do bà N sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay. Ông không biết giữa ông C và bà N thỏa thuận mua đất hay cho mượn đất mà chỉ nghe bà N nói là bà đã mua của ông C, bà N đã 03 lần xây nhà kiên cố, vợ chồng ông C biết nhưng không có ý kiến gì. Trước đây khi Nhà nước còn thu thuế quyền sử dụng đất thì do chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, toàn bộ thửa đất 200 m<sup>2</sup> vẫn mang tên ông C nên ông và bà N bàn nhau mỗi người đóng thuế 01 năm đối với toàn bộ diện tích đất, khi đóng thuế vẫn lấy tên ông C là người nộp thuế.

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình đã quyết định:

Căn cứ các Điều 182, Điều 187 Bộ luật Dân sự; Điều 3, khoản 2 Điều 140 Luật đất đai năm 2024; Điều 147, 148, 160, 165, 166, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị T về việc buộc Nguyễn Thị N phải trả lại cho nguyên đơn 111 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ địa chính số 15 (bản đồ 2017) tại thôn L, xã H. Xác định diện tích đất 111 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị N, thửa đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4 (Có sơ đồ kèm theo).

2. Bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 01/10/2024 ông Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 09/10/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thái Thụy ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKSTT đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình huỷ Bản án sơ thẩm nêu trên với lý do: tại phiên tòa sơ

thẩm các đương sự đều đề nghị Toà án trung cầu giám định đối với chữ viết, chữ ký ở giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở đề ngày 19/6/2004 nhưng Toà án sơ thẩm lại nhận định giấy chuyển nhượng không phải là chứng cứ duy nhất để xác định có việc chuyển nhượng đất hay không nên không cần giám định mà chỉ căn cứ vào lời khai của đương sự để đánh giá nội dung vụ án là thực hiện không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 97 và Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra Toà án sơ thẩm còn vi phạm về việc áp dụng căn cứ pháp luật, khi giải quyết tranh chấp không nêu ra các nhận định đánh giá về hình thức, nội dung khi xem xét tính hợp pháp của hợp đồng mà chỉ nhận định về quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để xác định có việc chuyển nhượng đất và đã hoàn thành xong nghĩa vụ.

Sau khi thụ lý vụ án theo trình tự phúc thẩm: ông C và bà T đề nghị Toà án trung cầu giám định: chữ ký, chữ viết trong Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở đề ngày 19/6/2004 có phải do bà Phạm Thị Thanh V ra hay không? và giám định thời gian viết có nội dung “tôi Nguyễn Văn C đã nhận tiền và giao phần đất cho chị gái tôi là Nguyễn Thị N, Thuy Hồng ngày 19/6/2004 người chuyển nhượng Nguyễn Văn C”, bà T và ông C không cung cấp được các mẫu chữ ký, chữ viết của bà T để làm mẫu so sánh, theo yêu cầu của đương sự Toà án đã tiến hành làm việc với Quỹ tín dụng nhân dân xã T để thu thập mẫu chữ ký chữ viết của bà T nhưng không có kết quả.

Tại Kết luận giám định số 07/KL-KTHS ngày 06/01/2025 của Phòng K Công an tỉnh T thể hiện: căn cứ điểm d khoản 2 Điều 68 Bộ luật Tố tụng hình sự (sửa đổi, bổ sung năm 2021) và điểm b khoản 1 Điều 24 Luật Giám định tư pháp (sửa đổi, bổ sung năm 2020), cơ quan giám định từ chối thực hiện nội dung yêu cầu giám định số 2 (liên quan đến giám định thời điểm viết).

Kết luận: không đủ cơ sở kết luận chữ viết mang tên Nguyễn Văn C trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết Phạm Thị T trên các mẫu so sánh ký hiệu (M1, M2) có phải do cùng một người viết ra hay không.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:** nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: năm 2004 gia đình ông ra Quảng Ninh sinh sống nên đã bán đất cho ông S1, cho bà N mượn đất, vợ chồng ông không chuyển nhượng đất cho bà N. Lý do bà N giữ giấy tờ liên quan đến thửa đất: đơn xin đất ở bà N lấy trộm khi trông nhà cho vợ chồng ông vào năm 2023, còn phiếu thu ông đưa cho bà N sau khi thôn hoà giải vào ngày 11/5/2023 là ông muốn thử lòng bà N. Năm 2014 gia đình ông chuyển về quê sinh sống nhưng không yêu cầu bà N trả lại đất làm nhà là do bà N ly hôn, không có chỗ ở nên ông đã xây dựng nhà trên đất của bố mẹ ông ở cho đến nay.

Bị đơn: giữ nguyên ý kiến trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm, không nhất trí với nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình** giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C; căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND huyện Thái Thụy, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình về áp dụng pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: kháng cáo của ông Nguyễn Văn C được làm trong thời hạn luật định nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 09/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình ban hành trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[2] Về nội dung tranh chấp: nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất, bị đơn khẳng định diện tích đất nguyên đơn yêu cầu trả lại là do bị đơn đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn vào năm 2004, nên xác định quan hệ tranh chấp là yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về nguồn gốc đất: nguồn gốc đất là do gia đình ông C được UBND xã T giao vào năm 1995, diện tích là 200m<sup>2</sup>. Ngày 18/01/2000, UBND xã T đã lập biên bản hiện trạng sử dụng đất để hợp thức hóa diện tích đất trên cho gia đình ông C. Do vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2003 gia đình ông C thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

[4] Về quá trình sử dụng đất: năm 2004 ông C chuyển nhượng cho ông S1 nhà mái bằng nằm trên diện tích đất 88,8m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại ông C khai cho bà N là chị gái mượn ở nhờ, bà N khẳng định đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C toàn bộ diện tích đất trên.

[5] Xét giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở đề ngày 19/6/2004: ông C, bà T, bà N đều khẳng định giấy biên nhận trên không phải do ông C viết, ký ra. Tại biên

bản hoà giải của thôn L ngày 11/5/2023, bà T thừa nhận giấy chuyển nhượng là do bà T viết, đồng thời ông C và bà T cam kết không có ý kiến gì khác, sau đó thay đổi lời khai và đề nghị trung cầu giám định chữ viết trong văn bản trên. Xét thấy Toà án sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên giấy chuyển nhượng ngày 19/6/2004 là một trong các căn cứ để giải quyết vụ án, trong khi các đương sự đều có yêu cầu trung cầu giám định chữ ký, chữ viết trong văn bản trên nhưng Toà án không chấp nhận là thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ theo quy định tại Điều 97 và Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại cấp phúc thẩm đã trung cầu giám định chữ ký, chữ viết trong giấy chuyển nhượng ngày 19/6/2004, kết quả giám định không đủ cơ sở kết luận có phải do bà T viết ra hay không, vì không thu thập được mẫu chữ ký gần với thời điểm viết giấy biên nhận.

[6] Về nội dung giấy chuyển nhượng, ghi: “ Kính gửi ủy ban nhân dân xã T. Tên tôi là Nguyễn Văn C thôn L, xã T, huyện T. Hiện nay gia đình tôi có mảnh đất, B giáp đường, Nam giáp sông, Tây giáp nhà anh S1, Đ2 giáp sông. Nay tôi nhượng mảnh đất này cho chị gái tôi là Nguyễn Thị N trú quán tại Lưư Đồn T2-Hồng số tiền là 13.000.000đ ( mười ba triệu đồng chẵn). Hôm nay ngày 19/6/2004. Tôi Nguyễn Văn C đã nhận tiền và giao phần đất cho chị gái tôi là Nguyễn Thị N. Thụy Hồng ngày 19/6/2004. Người chuyển nhượng Nguyễn Văn C”.

[6.1] Về diện tích đất: giấy chuyển nhượng không ghi cụ thể diện tích đất chuyển nhượng, song có ghi tứ cận, căn cứ vào hiện trạng đo đạc là diện tích đất còn lại sau khi ông C đã chuyển nhượng cho ông S1.

[6.2] Về giá chuyển nhượng: vào ngày 10/4/2004, ông C chuyển nhượng cho ông S1 88,8m<sup>2</sup> đất trên đất có nhà mái bằng với giá 37.000.000 đồng, do đó giấy chuyển nhượng ghi giá 13.000.000 đồng/ 111,2 m<sup>2</sup> là tương đương với giá ông C đã chuyển nhượng vào cùng thời điểm.

[6.3] Về việc thực hiện nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng: nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng đều khai, bà N trực tiếp sử dụng diện tích đất đang tranh chấp từ năm 2004 cho đến nay, như vậy phù hợp với thời gian ghi trong giấy chuyển nhượng. Mặt khác giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu trên có 01 phiếu thu tiền đất và đơn xin đất ở đều do bà N quản lý, giao nộp cho Toà án. Tại biên bản hoà giải của thôn ngày 11/5/2023 ông C trình bày giấy tờ liên quan đến thửa đất chỉ còn biên lai mua đất ở, sau khi thôn hoà giải thành, ông C đưa biên lai này cho bà N để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà N khai là có căn cứ, ông C cho rằng bà N lấy trộm đơn xin đất ở và ông đưa phiếu thu cho bà N trong khi các bên đang có tranh chấp để “ thử lòng” bà N là không có cơ sở chấp nhận.

[6.4] Về quá trình sử dụng đất: sau khi nhận đất, bà N đã 3 lần tiến hành kiến thiết, xây dựng nhà trên đất vào các năm 2004, 2013 vợ chồng ông C vẫn đi về

thường xuyên, biết nhưng không có ý kiến gì, năm 2013 khi bà N mời tân gia, ông C còn gọi điện bảo vợ gửi tiền về mừng bà N. Gia đình ông C chuyển về quê sinh sống từ năm 2014, đến năm 2017 bà N tiếp tục xây dựng các tài sản trên đất nhưng vợ chồng ông C không có ý kiến gì.

Về việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế: ông C giao nộp hai biên lai thu tiền thuế nhà đất ngày 03/7/2004 và 10/7/2005 ghi người nộp thuế Nguyễn Văn C, tuy nhiên theo lời khai của ông S1 do chưa làm thủ tục sang tên nên ông và bà N thay nhau nộp tiền thuế và ghi tên người nộp là ông C và thời gian này ông C không có nhà nên lời khai của ông C là đúng.

Như vậy mặc dù nguyên đơn không thừa nhận việc đã chuyển nhượng đất cho bà N song căn cứ vào các chứng cứ khách quan, lời khai ban đầu của bà T là người viết giấy chuyển nhượng, lời khai của người làm chứng có đủ cơ sở khẳng định có việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C và bà N. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng chứng thực theo quy định nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ nên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[7] Đối với diện tích đất 119,6 m<sup>2</sup> nằm trong khuôn viên thửa đất 106 mà bà Nguyễn Thị N sử dụng thuộc quyền quản lý của UBND xã, các đương sự và UBND xã đều không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[8] Đối với kháng nghị của VKS về việc áp dụng căn cứ pháp luật không đúng: hợp đồng chuyển nhượng được xác lập vào năm 2004, Tòa án sơ thẩm ghi căn cứ Điều 182, Điều 187 Bộ luật Dân sự và Điều 3, khoản 2 Điều 140 Luật đất đai năm 2024 là chưa chính xác, đầy đủ vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm về pháp luật áp dụng.

[9] Về chi phí tố tụng: do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 7.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, và 3.000.000 đồng tiền chi phí giám định ( đã nộp xong).

Về chi phí giám định là 3.000.000 đồng, mỗi bên phải chịu 1.500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp toàn bộ số tiền trên do vậy bà N phải hoàn trả cho ông C và bà T 1.500.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông C không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;



## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C; căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND huyện Thái Thụy, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình về áp dụng pháp luật.

Áp dụng các điều 130,131, 394 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 129, Điều 182 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; các điều 147, 148, 160, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1 Tuyên xử: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị T về việc buộc bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông C và bà T 111 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ địa chính số 15 (bản đồ 2017) tại thôn L, xã H, huyện T, tỉnh Thái Bình. Xác định diện tích đất 111 m<sup>2</sup> nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị N, thửa đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4 (Có sơ đồ kèm theo).

2. Bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T3 phải chịu 7.000.000 ( bảy triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ( đã nộp xong).

Bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả cho ông C và bà T3 1.500.000 ( một triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí giám định.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp 300.000 ( ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004171 ngày 19/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thái Thụy, ông C và bà T đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông C đã nộp 300.000 ( ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004275 ngày 02/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thái Thụy, ông C đã nộp xong.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 16/01/2025.

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Thái Bình;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC  
THẨM**

- TAND huyện Thái Thụy;
- Chi cục THADS huyện Thái Thụy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HC-TP.

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Minh Huệ**