

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 13/2023/DS-PT
Ngày: 06/9/2023
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 HÀ NAM**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Nguyễn Thị Mai Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Trường và ông Trần Văn San.

Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Hòa - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên.

Từ ngày 05 đến 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 08/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lấn chiếm đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Nam bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2023; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đỗ Duy P (tên gọi khác Đỗ Duy Đ), sinh năm 1962 và bà Dương Thị Đ, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam. Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 26, ngõ 126, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyến - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Khải Hương thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

- **Bị đơn:** Ông Vũ Văn Q, sinh năm 1964 và bà Vũ Thị K, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ NLQ1, sinh năm 1938; NLQ2, sinh năm 1994; NLQ3, sinh năm 1999; cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ1: Anh Đỗ Văn M, sinh năm 1994. Địa chỉ: Phòng 607C Tòa Gemek II, đường L, xã A, huyện H, thành phố Hà Nội.

+ NLQ4. Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Văn M, chức vụ: Chủ tịch UBND xã.

+ NLC, sinh năm 1961,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của đương sự, vụ án được tóm tắt như sau:

Năm 2003, ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P) được UBND huyện Kim Bảng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thửa đất số 11, tờ bản đồ PL6 diện tích sử dụng 279m² tại xã Đại Cưng, huyện Kim Bảng. Ngày 26/3/2005, ông Đỗ Duy Đ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất cho ông Vũ Văn Q, hai bên thống nhất “ông Đ bán cho ông Q 8m mặt đường quốc lộ 38; phía Tây giáp ao; phía Bắc giáp đất nhà ông Tư Hành, phía Nam giáp đất còn lại ông Đ; với giá 61 triệu. Ông Đ chịu trách nhiệm lo đầy đủ thủ tục chuyển nhượng. Bên mua ông Q, trả trước số tiền là 51 triệu đồng còn lại 10 triệu đồng sau khi hoàn tất hồ sơ pháp lý ông Q trả nốt (đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc phạm vi trên, ba gian nhà trên)”. Cuối năm 2005, ông Q xây dựng một ngôi nhà 3 tầng trên đất đã mua. Đến năm 2015, phát sinh tranh chấp mốc giới, hai bên không hòa giải được với nhau.

Nguyên đơn ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P), bà Dương Thị Đ cho rằng: Từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, các bên vẫn chưa thực hiện được các thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông Q, bà K có yêu cầu ông Đ (P), bà Đ phải trả thêm 1m mặt đường phía Đông (trước đây thỏa thuận chuyển nhượng 8m mặt đường phía Đông thì nay phải là 9m mặt đường phía Đông, các cạnh mốc giới khác vẫn giữ nguyên không yêu cầu thay đổi gì. Mặt khác năm 2015, ông P, bà Đ phát hiện khi ông Q, bà K xây nhà đã lấn chiếm diện tích đất là 12m². Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông Q, bà K trả lại diện tích đất 56m² thuộc thửa 11 tờ bản đồ PL6 tại xã Đại Cưng, huyện Kim Bảng theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” giữa ông Đ, bà Đ và ông Q, bà K. Cụ thể 56m² có các cạnh giáp đường quốc lộ 38 dài 8m; giáp nhà ông Hành 4.1m, giáp phần đất còn lại của nhà ông Đ là 10,3m, phía sau đất 10m. Ông P sẽ thanh toán lại tiền cho ông Q. Buộc ông Q, bà K trả lại cho ông Đ, bà Đ diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa đất

số 11, tờ bản đồ PL6 tại địa chỉ xã Đại Cường, huyện Kim Bảng, đồng thời trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Q và bà K trình bày:

Sau khi ký kết hợp đồng, ông P đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2015 giải chấp nhưng vẫn chưa thực hiện việc làm thủ tục theo quy định của pháp luật để cấp GCNQSDĐ cho ông. Đối với đơn xin tách thửa và đề nghị cấp GCNQSDĐ lập ngày 04/4/2005 do ông P xuất trình, ông không ký vào đơn này, ông không nhất trí với kết quả giám định chữ ký nên yêu cầu giám định lại.

Sau khi mua bán đất, bàn giao mốc giới giữa hai bên, đến cuối năm 2005 ông bà đã xây dựng 01 ngôi nhà 4 tầng (03 tầng nổi 01 tầng chìm). Khi ông bà xây nhà thì gia đình ông P, bà Đ không ai có ý kiến gì. Việc xây dựng của gia đình ông bà không vi phạm quy hoạch của Nhà nước. Đối với diện tích đất dư so với hợp đồng chuyển nhượng ông bà không lấn chiếm mà do khách quan cả hai bên.

Về GCNQSDĐ thửa đất số 11, tờ bản đồ PL6 diện tích 279m² đứng tên ông P, bà Đ thì ông bà vẫn đang quản lý từ năm 2015 và không bị cầm cố, thế chấp. Nay ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2005 là hợp pháp; buộc ông Đ, bà Đ phải làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ để ông bà trả nốt số tiền 10 triệu đồng.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

NLQ1 do ông Đỗ Văn M là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 2003, bà là người bỏ tiền đưa cho ông P, bà Đ mua diện tích đất của ông Tư Hành và sau đó được UBND huyện Kim Bảng cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ ông Đỗ Duy Đ. Năm 2005, vợ chồng ông P (Đ), bà Đ bán đất cho ông Q, bà K, bà không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Do đó bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Đ với ông Q, bà K.

NLQ2 và NLQ3 thống nhất trình bày: Lúc bố mẹ NLQ2 và NLQ3 mua đất, được UBND huyện Kim Bảng cấp GCNQSDĐ, NLQ2 và NLQ3 đều còn nhỏ nên không có chung quyền sử dụng đất với bố mẹ NLQ2 và NLQ3. Do công việc bận nên NLQ2 và NLQ3 đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Ông Chu Văn M là đại diện theo pháp luật của NLQ4 trình bày: Thửa đất số 11, tờ bản đồ PL6 diện tích 279m² đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Đỗ Duy Đ năm 2003. Năm 2005, ông P (Đ), bà Đ có chuyển nhượng cho ông Q, bà K một diện tích đất được xác định là chiều tính theo mép mặt đường quốc lộ

38 có chiều dài là 8m mặt đường phía Đông, phía Tây giáp ao (ao của nhà ông Q đang sử dụng); phía Bắc giáp đất nhà ông Tư Hành, phía Nam giáp đất còn lại của nhà ông P. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, các bên không thể hiện diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu. Đối với đơn tách thửa đất và đề nghị cấp GCNQSDĐ thể hiện sơ đồ đất là 56m² và đối với trích lục bản đồ địa chính thể hiện 67m² do các đương sự xuất trình các sơ đồ này đều do kẻ vẽ bằng tay nên số đo có sự chênh lệch. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Q đã xây dựng một nhà mái bằng 4 tầng (3 tầng nổi, 01 tầng hầm). Gia đình ông Đ (P) cũng xây dựng nhà, lán trên thửa đất trên. Hai bên gia đình xây dựng các công trình trên đất từ năm 2005, việc xây dựng lúc đó không có giấy phép xây dựng và hai gia đình cũng không bị xử phạt vi phạm hành chính. Nay giữa các bên xảy ra tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023 ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 166; Điều 184; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 116, Điều 129, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 256, Điều 264; Điều 265; Điều 599 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 167; Điều 188; Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ Điều 107, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003. Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Điều 12; Điều 26 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, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Duy P (Đ), bà Dương Thị Đ về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/3/2005 giữa ông Đỗ Duy P (Đ), bà Dương Thị Đ và ông Vũ Văn Q, trả lại diện tích đất 56m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 11, tờ bản đồ PL6, diện tích chuyển nhượng là 56m² giữa ông Đỗ Duy P (Đ), bà Dương Thị Đ và ông Vũ Văn Q lập ngày 26/3/2005 có hiệu lực pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Duy P (Đ), bà Dương Thị Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q theo quy định pháp luật. Vợ chồng ông Vũ Văn Q có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông P, bà Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa trả là 10.000.000đ.

3. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông P, bà Đ về việc đòi đất lấn chiếm. Buộc vợ chồng ông Q, bà K có trách nhiệm thanh toán giá trị 14m² đất lấn chiếm cho vợ chồng ông P, bà Đ số tiền 280.000.000đ.

Bác yêu cầu khác của đương sự.

4. Án phí: Ông P được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp 2.450.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ngày 19/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Bảng. Hoàn trả lại cho bà Đ số tiền 2.150.000đ. Ông Vũ Văn Q và bà Vũ Thị K phải chịu 14.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông Q đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000249 ngày 26/12/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Kim Bảng. Ông Q, bà K còn phải nộp tiếp 13.700.000đ tiền án phí.

Chi phí tố tụng: Ông Đỗ Duy P, bà Dương Thị Đ phải chịu 6.079.000đ. Ông P, bà Đ đã nộp đủ. Ông Q, bà K phải nộp 321.000đ để trả ông P, bà Đ.

Ông Vũ Văn Q và bà Vũ Thị K phải chịu 6.700.000đ chi phí đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định chữ ký. Ông Q, bà K đã nộp đủ.

Ngoài ra Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, ông Vũ Văn Q có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giám định lại chữ ký ở tờ tách thửa ngày 04/4/2005 và đo lại hiện trạng diện tích đất của gia đình ông Q với gia đình ông P vì khi xây dựng nhà, gia đình ông không lấn chiếm đất nhà ông P.

Ngày 21/3/2023, ông Đỗ Duy P có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Q, bà K trả số tiền còn thiếu khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 10 triệu đồng tương đương với giá trị đất hiện tại là 183.600.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam trình bày quan điểm: Về chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đều đảm bảo quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bị đơn ông Q đề nghị Tòa án trưng cầu giám định lại chữ ký ở tờ tách thửa ngày 04/4/2005; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn Q: Sửa một

phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện K. Án phí DSPT các đương sự không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Q và ông P trong thời hạn luật định, đảm bảo quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần và có lời khai, trình bày rõ quan điểm trong hồ sơ vụ án nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Vũ Văn Q:

[2.1] Về nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giám định lại chữ ký ở tờ tách thửa ngày 04/4/2005: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông Vũ Văn Q xin rút nội dung kháng cáo này. Việc rút một phần kháng cáo trên của ông Q là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, được Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo trên của ông.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của ông Q không nhất trí bản án sơ thẩm, xác định gia đình ông Q nhận chuyển nhượng 56m² và sử dụng lấn chiếm 14m² đất nhà ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P), thấy rằng: Do khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P) không mời cơ quan có thẩm quyền để xác định mốc giới tọa độ theo bản đồ địa chính mà tự thỏa thuận mua bán và giao đất với nhau 8m bám mặt đường gắn liền với tài sản trên đất là ba gian nhà. Do đó cả hai bên cùng không xác định được mốc giới địa chính với các hộ liền kề. Ngay sau khi giao đất xong, cuối năm 2005 ông Q đã làm nhà trên mốc giới thống nhất giữa ông Q và ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P) trên bản trích đo hiện trạng thể hiện: Phía đông giáp đường 7,95m; phía tây giáp đất nông nghiệp 6,38m + 3,83m; phía nam giáp đất nhà ông Phát 11,23m; phía bắc giáp đất nhà ông Q 3,77m + 1,09m có tổng diện tích là 64m². Phía ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P) cũng xây dựng nhà mái tôn tiếp giáp liền kề sát với mốc giới đã chuyển nhượng cho ông Q. Như vậy, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định mốc giới mua bán được cả hai bên thống nhất như

hiện trạng xây dựng nhà ông Q từ năm 2005. Tuy nhiên, năm 2015 các bên tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có mời cơ quan có thẩm quyền đo đạc thì thấy hiện trạng sử dụng đất nhà ông Q nhiều hơn 8m mặt đường nên đã xảy ra tranh chấp. Căn cứ bản đo đạc bổ sung hiện trạng sử dụng đất ngày 21/7/2023, tọa độ hồ sơ địa chính của thửa đất nhà ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P) thì có căn cứ xác định hiện trạng ông Q sử dụng thửa đất có kích thước như sau: Phía đông giáp đường 9,20m; phía tây giáp đất nông nghiệp 6,38m + 3,83m + 1,36m; phía nam giáp đất nhà ông P 11,23m; phía bắc giáp đất nhà ông Q 3,05m + 1m có tổng diện tích là 69m². Nguyên nhân của việc ông Q sử dụng đất dôi dư so với thực mua là do khi các bên mua bán đã không xác định mốc giới theo hồ sơ địa chính mà chỉ mua bán trên thực tế theo hiện trạng sử dụng đã dẫn đến việc không xác định được mốc giới chính xác về phía nhà ông Hành (nay đã bán cho nhà ông Q) nên bị dôi dư 5m².

Do hiện trạng đất nhiều hơn so với hợp đồng mua bán nên ông Q phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P) tại thời điểm giá đất hiện tại theo giá thị trường. Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 15/6/2022 của Hội đồng định giá xác định giá đất thị trường tại địa phương mà các bên đều nhất trí là 20.000.000/1m² nên buộc ông Q phải có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P) số tiền là 5m² x 20.000.000đ = 100.000.000đ. Ông Q được quyền sử dụng diện tích đất đã mua + diện tích đất dôi dư cụ thể có tứ cận và diện tích như sau: Phía đông giáp đường 9,20m; phía tây giáp đất nông nghiệp 6,38m + 3,83m + 1,36m; phía nam giáp đất nhà ông P 11,23m; phía bắc giáp đất nhà ông Q 3,05m + 1m có tổng diện tích là 69m².

[3] Xét kháng cáo của ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P) đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Q, bà K trả cho vợ chồng ông số tiền 10 triệu đồng mua đất còn thiếu tương đương với giá trị đất hiện tại là 183.600.000đ, thấy rằng: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P) lập ngày 26/3/2005 giữa vợ chồng ông P với ông Q, hai bên đã cam kết, ông Q thanh toán trước cho ông P 51.000.000đ, còn lại 10.000.000đ khi nào ông P làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Q trả nốt. Sau khi mua bán xong thì gia đình ông Q thực hiện đúng thỏa thuận trả tiền và làm nhà luôn nhưng ông P mang giấy chứng nhận thế chấp ngân hàng nên không làm thủ tục pháp lý về chuyển tên cho ông Q. Đến năm 2015, ông P đưa giấy chứng nhận cho ông Q làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nhưng do xảy ra tranh chấp mốc giới chuyển nhượng nên chưa làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Q. Đây là hợp đồng thỏa thuận có điều kiện, không ấn định thời gian hoàn thành thủ tục sang tên nên khi ông P chưa làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Q chưa thanh toán số tiền còn lại. Do đó, không có căn cứ buộc ông Q phải trả khoản

tiền còn lại theo giá thị trường hiện nay như đề nghị của ông P. Xét thấy, cần giữ nguyên như quyết định của cấp sơ thẩm, buộc vợ chồng ông Vũ Văn Q có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông P, bà Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa trả 10.000.000đ là phù hợp quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, ông Vũ Văn Q đề nghị xem xét thẩm định, đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất và tự nguyện nộp toàn bộ chi phí với số tiền 4.500.000đ, đã quyết toán xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P) được miễn án phí dân sự sơ thẩm, bà Dương Thị Đ phải chịu 150.000đ. Ông Vũ Văn Q và bà Vũ Thị K phải chịu 5.500.000đ theo quy định pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của đương sự được chấp nhận một phần nên miễn toàn bộ án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 Điều 308: Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bị đơn ông Q đề nghị Tòa án trung cầu giám định lại chữ ký. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn Q; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện K.

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 166; Điều 184; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 116, Điều 129, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 256, Điều 264; Điều 265; Điều 599 Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ Điều 167; Điều 188; Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ Điều 107, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003. Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Điều 12; Điều 26; khoản 2 Điều 29 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, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P), bà Dương Thị Đ về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/3/2005 giữa ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P), bà Dương Thị Đ và ông Vũ Văn Q để trả lại diện tích đất 56m².

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P), bà Dương Thị Đ và ông Vũ Văn Q lập ngày 26/3/2005 có hiệu lực pháp luật.

3. Xác định một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ PL6 ở xã Đại Cường, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam, có tứ cận và diện tích: Phía đông giáp đường 9,20m (7,95m + 1,25m); phía tây giáp đất nông nghiệp 6,38m + 3,83m + 1,36m; phía nam giáp đất nhà ông P 11,23m; phía bắc giáp đất nhà ông Q 3,05m + 1m có tổng diện tích là 69m² thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Văn Q (có trích đo thửa đất kèm theo).

4. Ông Vũ Văn Q phải có trách nhiệm thanh toán số tiền đất còn thiếu là 10.000.000đ, trừ số tiền 10.000.000đ ông Q đã nộp theo biên lai số 0000049 ngày 19/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Bảng.

5. Ông Vũ Văn Q phải có trách nhiệm thanh toán số tiền:

$5m^2 \times 20.000.000đ = 100.000.000đ$ cho ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P), bà Dương Thị Đ.

6. Ông Vũ Văn Q có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7. Buộc ông Q trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00678 ngày 26/8/2003 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ PL6 ở xã Đại Cường, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam cho ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P).

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

9. Chi phí tố tụng: Tại cấp phúc thẩm ông Vũ Văn Q tự nguyện nộp toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ số tiền 4.500.000đ và đã quyết toán xong.

10. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Duy Đ (Đỗ Duy P) được miễn án phí dân sự sơ thẩm, bà Dương Thị Đ phải chịu 150.000đ trừ số tiền 2.450.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai số 0001377 ngày 19/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Bảng, hoàn lại cho bà Dương Thị Đ số tiền 2.300.000đ. Ông Vũ Văn Q và bà Vũ Thị K phải chịu 5.500.000đ trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai số 0000249 ngày 26/12/2022, ông Vũ Văn Q và bà Vũ Thị K còn phải nộp tiếp 5.200.000đ.

11. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

12. 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 kể từ ngày tuyên án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành xong các khoản tiền thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Hà Nam;
- Tòa án nhân dân huyện K;
- Cục thi hành án dân sự huyện K;
- Các đương sự;
- Bộ phận HCTP;
- Lưu hồ sơ; VP; Tòa HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã Ký)

Nguyễn Thị Mai Hương

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Phòng KTNV&THA Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

- Tòa án nhân dân huyện Kim Bảng;
- Cục thi hành án dân sự huyện Kim Bảng;
- Các đương sự;
- Bộ phận HCTP;
- Lưu hồ sơ; VP; Tòa HS.

Nguyễn Thị Mai Hương

nên cả hai bên đều có lỗi. Do đó có căn cứ buộc ông Quynh phải có trách nhiệm trả số tiền lãi không kỳ hạn của số tiền 10.000.000đ cho ông Phát từ năm 2015 đến nay theo quy định của pháp luật tương ứng với mức độ lỗi đã gây ra. Buộc ông Quynh trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00678 ngày 26/8/2003 cho ông Đỗ Duy Đức (Đỗ Duy Phát) đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ PL6 ở xã Đại Cường, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Tại cấp phúc thẩm ông Quynh tự nguyện trả tiền lãi 10 triệu tương đương với số tiền lãi xuất chậm trả từ năm 2015 đến nay cho ông Phát. Xét thấy quan điểm của ông Quynh tự nguyện thanh toán tiền lãi cho ông Đức, bà Đăng là phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

.Lý do ông Phát đưa ra chưa làm thủ tục pháp lý là do ông Quynh làm hợp đồng mua 8m nhưng khi làm thủ tục pháp lý lại đòi thành 9m mặt đường. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự cung cấp 02 trích lục bản đồ địa chính một trích lục thể hiện sơ đồ đất là 56m² và một trích lục thể hiện 67m² đều là các

sơ đồ do kẻ vẽ bằng tay nên số đo có sự chênh lệch không chính xác với hồ sơ địa chính và hiện trạng sử dụng nên đều không được chấp nhận.