TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2018/DS-PT
Ngày: 06/9/2018
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 B DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông **Bùi Đăng Huy**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Minh Tân**

Ông **Lại Anh Vân**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thùy Linh** – Thư ký Tòa án B dân tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà **Phạm Thị Quyên** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 23/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2018 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1967 và bà **Đỗ Thị N**, sinh năm 1970.

Địa chỉ cư trú: Thôn Q, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đức Đ** và ông **Đỗ Trọng C** – Luật sư Văn phòng luật sư Đức Đ, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Ninh.

Địa chỉ nơi làm việc: Số 57A phố V, phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

2. Bị đơn: Chị **Đỗ Thị H,** sinh năm 1979.

Địa chỉ cư trú: Thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo giấy ủy quyền ngày 29/6/2018):

- Ông **Chu Thanh B**, sinh năm 1969.

Nơi ĐKHKTT và nơi cư trú: Thôn M, xã K, huyện T, tỉnh Hải Dương.

- Ông **Ninh Văn L**, sinh năm 1976.

Nơi ĐKHKTT và nơi cư trú: Thôn K, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Đỗ Trọng D**, sinh năm 1953 và bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1953.

Địa chỉ cư trú: Thôn B, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: Ông **Nguyễn Văn T** và bà **Đỗ Thị N –** nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Năm 2002 chị H nhờ bố mẹ đẻ là ông D, bà B mua một diện tích đất tại thôn O, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương của ông Lê Thanh E. Sau đó ông D, bà B chuyển nhượng lại một phần diện tích đất cho ông T, bà N.

Ông T, bà N trình bày: Ông D, bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông 1/3 diện tích đất với giá 25.000.000đ. Do hoàn cảnh khó khăn nên hai bên thống nhất quy đổi 25.000.000đ thành 05 cây vàng và sau này ông bà trả thời điểm nào thì quy đổi giá vàng tại thời điểm đó. Việc mua bán này không lập thành văn bản mà hai bên chỉ thỏa thuận miệng.

Ngày 02/8/2002, ông T và ông Lê Văn Ư là cán bộ địa chính xã L thời kỳ đó đã đến khu đất để đo đạc, cắm mốc và giao đất cho vợ chồng ông. Cụ thể vợ chồng ông được giao mảnh đất về phía giáp với đất của cụ Lê Thị I, chiều giáp mặt đường Quốc lộ 38 là 8m và kéo sâu đến hết đất. Tổng diện tích được giao là 108m^2. Việc giao đất có sự chứng kiến của cụ I, ông Lê Văn S và những người có đất liền kề với khu đất ông bà nhận chuyển nhượng của chị H. Ngày 15/8/2002, chị H viết "Đơn xin chuyển nhượng đất ở" gửi UBND xã L với nội dung đề nghị xã tiến hành đo đạc và hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, vì thời gian này, chị H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xã không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông được.

Thực hiện nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông đã thanh toán tiền cho chị H như sau: Ngày 05/6/2003 trả 10.000.000đ = 1,33 cây vàng (giá vàng thời điểm này là 750.000đ/chỉ); Ngày 17/3/2004, trả 20.000.000đ = 2,56 cây vàng (giá vàng thời điểm này là 780.000đ/chỉ). Số vàng còn lại là 1,11 cây x 1.250.000đ/chỉ =13.875.000đ. Ngày 27/12/2006 trả 5.000.000đ, ngày 30/01/2007 trả 5.000.000đ, tháng 6/2007 trả 4.000.000đ. Tổng số tiền vợ chồng ông đã trả chị H là 46.000.000đ do bố mẹ đẻ chị H trực tiếp nhận.

Từ khi nhận đất vào tháng 8 năm 2002, ông bà tiến hành xây dựng nhà ở, các công trình trên đất và sử dụng ổn định đến nay và đóng thuế sử dụng đất nhiều năm, gia đình chị H không có ý kiến gì.

Năm 2004, chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/7/2008, chị H làm "Đơn chuyển nhượng đất ở" xác nhận đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông 108m^2 với giá 46.000.000đ. Từ đó đến nay, ông bà đã nhiều lần yêu cầu chị H làm thủ tục sang tên đất nhưng chị H không thực hiện, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông bà. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với ông bà ngày 15/8/2002 và công nhận ông bà có quyền sử dụng hợp pháp đối với 108m^2 đất nhận chuyển nhượng từ chị H.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (lần 1) và chi phí định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết.

Chị H và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bố mẹ chị và ông T, bà N chị không được biết. Đến năm 2008, sau khi được biết sự việc trên thì chị đồng ý chuyển nhượng cho ông T, bà N 60m^2 đất (mặt đường 5m và sâu 12m). Ông T, bà N đã thanh toán tiền như đã trình bày là đúng.

Năm 2009, lúc chị không có nhà, ông T đã xây dựng nhà bếp và xây thêm tầng 2 và tầng 3. Phần nhà bếp nằm sang phần đất của chị khoảng 30m^2 (chiều rộng theo mặt quốc lộ 38 là 2,5m, chiều dài là 12m) và kiên cố hóa nhà 3 tầng. Chị đã nhiều lần gặp gỡ trao đổi và yêu cầu ông T trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nhưng ông T không trả. Ông T đã hợp thức hóa các thủ tục kê khai diện tích đất ở để nộp thuế cho Nhà nước trong đó có cả phần lấn chiếm 30m^2. Chị đã có đơn đề nghị UBND xã L buộc ông T phải trả lại phần diện tích trên và xem xét lại nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước đối với phần diện tích của gia đình chị và ông T. Ngày 18/6/2014, UBND xã L xét đơn đề nghị của chị là có căn cứ, do vậy đã ra Thông báo số 24 về việc điều chỉnh nghĩa vụ nộp thuế đất ở theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà N về công nhận hợp đồng căn cứ vào đơn xin chuyển nhượng đất ở ngày 15/8/2002, chị không chấp nhận vì đơn trên là do bố chị là ông D viết và ký. Việc chuyển nhượng giữa ông D, bà B và vợ chồng ông T chị không có nhà nên không biết. Mặt khác, ngày 01/9/2002, chị mới nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh E thì không thể có đất để chuyển nhượng cho ông T vào ngày 15/8/2002. Đến nay, chị H chỉ chấp nhận việc chuyển nhượng cho ông T, bà N diện tích 60m^2 đất (mặt đường 5m và sâu 12m). Phần diện tích còn lại, hiện vợ chồng ông T đang sử dụng nằm ngoài diện tích 60m^2 khoảng 30m^2, chị H yêu cầu vợ chồng ông T thanh toán giá trị 30m^2 bằng tiền theo giá tại Biên bản định giá tài sản. Tại phiên hòa giải, bị đơn và những người đại diện theo ủy quyền thay đổi quan điểm, yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại phần diện tích đất 30m^2 phần lợp mái tôn phía trước nhà ông T, không yêu cầu bằng tiền.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (lần 2) bị đơn và người đại diện không yêu cầu giải quyết.

Ông D, bà B trình bày: Ông, bà là bố mẹ đẻ chị H, còn ông T là em ruột của bà B. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của chị H do ông bà mua hộ của ông Lê Thanh E ở thôn O, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương vào ngày 01/9/2002. Trên đất có nhà 4 gian gồm 3 gian ngoài và 01 gian buồng. Cuối năm 2002, vợ chồng ông T hỏi vợ chồng ông cho xây nhờ quán bán hàng trên đất của chị H. Vì thời điểm này, chị H đang đi học nên ông bà đồng ý cho vợ chồng ông T xây quán để trông nom đất cho chị H. Ông T xây trên khu đất trống cạnh nhà cấp 4 và mượn thêm 01 gian buồng để chứa hàng. Sau đó, vợ chồng ông T đặt vấn đề mua 60m^2 đất giá là 25.000.000đ, quy đổi ra giá vàng khi ông T trả tiền, đến năm 2007 là 46.000.000đ tương đương với 5 cây vàng. Vợ chồng ông T trả nhiều đợt như ông T trình bày là đúng. Ông bà là người nhận tiền và đã đưa hết tiền cho chị H. Vì là anh em trong nhà nên khi chuyển nhượng, không lập văn bản, giấy tờ gì, không công chứng, chứng thực, không có người làm chứng.

Ông D thừa nhận Đơn xin chuyển nhượng đất ở ngày 15/8/2002 là do ông viết và ký tên H vào cuối đơn, không phải chữ viết, chữ ký của chị H vì lúc đó chị H không có nhà, không biết việc chuyển nhượng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N, ông bà không đồng ý, nhất trí với ý kiến và quan điểm của chị H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 04/5/2018, Tòa án nhân dân huyện G đã áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 401, Điều 689, Điều 692 Điều 693, Điều 694, Điều 695, Điều 696, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, tiểu mục b.3, mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/UBTVQH về án phí, lệ phí Toà án, Pháp lệnh số 10 về án lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 60m^2 giữa chị H và ông T, bà N.

Buộc ông T và bà N phải thanh toán cho chị H phần đất 27,1m^2 trị giá bằng tiền là 216.800.000đ.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn xác định vị trí phần đất của ông T, bà N và nghĩa vụ của ông T, bà N về việc tháo dỡ, trả lại phần đất hành lang giao thông khi có yêu cầu; quyết định về án phí, về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/5/2018, ông T và bà N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông T, bà N, ông Đ, chị H, ông B, ông Lực đều có mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông D và bà B vắng mặt (ông D, bà B có đơn xin xét xử vắng mặt), các đương sự và đại diện VKSND tỉnh Hải Dương đều đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt những người này nên HĐXX vẫn tiếp tục tiến hành xét xử.

- Ông T và bà N trình bày: Trước đây ông bà kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng tại cấp phúc thẩm ông bà đã thỏa thuận được với chị H về số tiền phải thanh toán nên ông bà yêu cầu HĐXX công nhận thỏa thuận giữa ông bà với chị H, sửa bản án sơ thẩm về số tiền ông bà phải thanh toán cho chị H. Ngoài ra ông bà nhất trí với các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

- Chị H trình bày chị nhất trí với bản án sơ thẩm nên sau khi xét xử sơ thẩm chị không có kháng cáo. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm giữa chị với ông T và bà N thỏa thuận được với nhau về số tiền ông T, bà N phải thanh toán cho chị như ông T, bà N trình bày là đúng. Sau khi thỏa thuận các bên đã tiến hành đã giao nhận đủ số tiền nên đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm về phần này và giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

- Ông Đ, ông B và ông Lực đều nhất trí, không bổ sung gì thêm.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về án phí.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân thủ pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về hướng giải quyết vụ án: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết một phần vụ án, đề nghị HĐXX sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Kháng cáo của ông T, bà N trong thời hạn quy định tại Điều 273 BLTTDS nên là kháng cáo hợp lệ.

Về nội dung kháng cáo của ông T, bà N:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông T, bà N với chị H đã thỏa thuận được với nhau về số tiền phải thanh toán. Cụ thể ông T, bà N chỉ phải trả

cho chị H số tiền 125.000.000đ thay vì 216.800.000đ như cấp sơ thẩm đã quyết định. Ngày 17/8/2018 hai bên đã giao nhận đủ số tiền trên, việc giao nhận được lập thành biên bản. Theo đó số tiền 216.800.000đ như cấp sơ thẩm quyết định và số tiền đền bù 5m^2 khi nâng cấp quốc lộ 38 được giải quyết xong.

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất thỏa thuận trên là đúng, xác nhận việc thỏa thuận là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, đề nghị HĐXX chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm về phần này. Ngoài ra các đương sự nhất trí với các quyết định khác của bản án sơ thẩm, đề nghị giữ nguyên.

Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm về phần này và giữ nguyên các quyết định còn lại. Đối với thỏa thuận của các đương sự về số tiền đền bù 5m^2 khi nâng cấp quốc lộ 38, do cấp sơ thẩm không giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm, HĐXX chỉ ghi nhận để các bên tự thi hành.

Về án phí:

- Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông T, bà N không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Án phí sơ thẩm: Chị H phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm; ông T và bà N phải chịu 5% x 125.000.000đ = 6.250.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 284, Điều 300, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Hải Dương, công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị N với chị Đỗ Thị H:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 401, Điều 689, Điều 692 Điều 693, Điều 694, Điều 695, Điều 696, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, tiểu mục b.3, mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/UBTVQH về án phí, lệ phí Toà án, Pháp lệnh số 10 về án lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị N: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 60m^2 giữa chị Đỗ Thị H và ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị N.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị N phải thanh toán cho chị Đỗ Thị H phần đất 27,1m^2 trị giá bằng tiền là là 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm

triệu đồng). Ông T, bà N đã thanh toán đủ số tiền này cho chị H theo biên bản giao nhận tiền ngày 17/8/2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị N có quyền sử dụng diện tích đất 87,1m^2. Tứ cận thửa đất và độ dài các cạnh theo hình ABCD (Có sơ đồ kèm theo). Ông T, bà N có quyền sở hữu nhà, các công trình và tài sản trên đất (ký hiệu tại sơ đồ là b3). Ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị N có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất.

- Đối với phần đất hành lang giao thông 20,6 m^2 (Có sơ đồ kèm theo) ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị N đã xây dựng phần công trình, ông T, bà N có trách nhiệm tháo dỡ, trả lại mặt bằng hành lang giao thông khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Chị H phải chịu **200.000đ** *(Hai trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông T và bà N cùng phải chịu 6.250.000đ (Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; đối trừ với 200.000đ ông T, bà N đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G theo biên lai số AB/2014/007423 ngày 11/10/2016, ông T và bà N còn phải nộp **6.005.000đ** *(Sáu triệu không trăm không năm nghìn đồng)*.

- Án phí phúc thẩm: Hoàn trả ông T và bà N **300.000đ** *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G theo biên lai số AA/2017/0002105 ngày 10/5/2018.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 06/9/2018.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện G;
- THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Bùi Đăng Huy