TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH P**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2023/DS-PT
Ngày 06 tháng 01 năm 2023
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH P

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Điêu Thị Bích Lượt
Các Thẩm phán: Ông Hoàng Tiến Dũng
Ông Nguyễn Anh Tuấn

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Xng Quân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh P.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P: Bà Tôn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh P xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2022/TLPT-DS ngày 01/11/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh P bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2022/QĐXX-PT ngày 15/12/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đặng Văn P**, sinh năm: 1968 và bà **Lê Thị T**, sinh năm: 1973; (đều vắng mặt)

Đều TT: Khu 8, xã T, huyện T, tỉnh P.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quốc T**, sinh năm: 1987;

TT: Khu 8, xã T, huyện T, tỉnh P. (có mặt)

Bị đơn: Bà **Phạm Thị K**, sinh năm: 1949; (có mặt)

TT: Khu 1, xã T, huyện T, tỉnh P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông **Phạm Văn Q**, sinh năm 1953; (có mặt)

TT: Khu 3, xã T, huyện T, tỉnh P

Người kháng cáo: Bà Phạm Thị K bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện Nguyên đơn là ông Đặng Văn P, bà Lê Thị

T và lời khai của người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/4/2003 ông P, bà T có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị K 01 mảnh đất có diện tích 179m^2 Trong đó các cạnh là:

Phía Bắc giáp đất bà K dài 22,7m; Phía Nam giám đất ông X, bà I dài 22,05m; Phía Đông giáp đất ông O dài 8,0 m; Phía Tây giáp đường tỉnh lộ 317 dài 8,0 m.

Giá cả do hai bên thoả thuận, ông P, bà T đã giao xong tiền và lập biên bản chia tách đất chuyển quyền sử dụng đất thổ cư, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Sau khi chuyển nhượng hai bên đã đo đạc và xây tường bao phân cách đất sử dụng từ đó đến nay không có tranh chấp gì.

Tuy nhiên, do công việc nên ông P, bà T chưa làm X sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay khi gia đình ông P, bà T làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) thì bà K xác định chỉ chuyển nhượng đất đất trồng cây lâu năm chứ không chuyển nhượng đất thổ cư (đất ở) nên ông P, bà T không thể đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, ông P, bà T yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc bà Phạm Thị K thực hiện đúng biên bản chia tách đất, chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ngày 17/4/2003. Ông P, bà T chỉ đề nghị bà K chuyển nhượng cho ông, bà diện tích 50m2 đất thổ cư để ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Phạm Thị K trình bày:

Ngày 17/4/2003 bà có chuyển nhượng cho ông Đặng Văn P và bà Lê Thị T diện tích đất 179m^2 tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 10 tại khu 1, xã T, huyện T, tỉnh P, các cạnh như anh T trình bày trên. Lúc đó bà chưa được cấp GCNQSD đất, đến năm 2007 bà mới được cấp GCNQSD đất.

Hai bên đã lập biên bản chia tách đất và chuyển quyền sử dụng đất, hai bên có ký vào biên bản và có xác nhận của UBND xã T. Hai bên đã giao tiền và đất như thoả thuận. Bà đã xây ranh giới bằng tường bao gạch, hai bên sử dụng không có tranh chấp.

Bà xác nhận số diện tích đất 179m^2 chuyển nhượng cho ông P và bà T là đất trồng cây lâu năm không phải đất thổ cư.

Nội dung chuyển nhượng đất của bà, nhưng do ông Phạm Văn Q đứng ra chuyển nhượng và nhận số tiền 12.000.000đồng của ông P bà T. Lý do ông Q nhận tiền là phần diện tích này bà tặng cho ông Q là em trai ruột. Do không sử dụng nên ông Q chuyển nhượng cho ông P, bà T. Do đó khi làm thủ tục chuyển nhượng phải làm thủ tục với chủ đất nên bà ký giấy Biên bản chia tách chuyển quyền sử dụng đất thổ cư trên. Bà tự nguyện tặng cho ông Q số đất và số tiền chuyển nhượng đất trên nên bà không có ý kiến tranh chấp gì. Nay bà chỉ nhất trí tách đất vườn chứ không tách đất ở cho ông P, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q trình bày:

Năm 2003 ông được bà K là chị gái ruột cho một phần diện tích đất cạnh nhà bà K khoảng 179m^2. Do cần tiền nên ông chuyển nhượng cho anh P, chị T thửa đất này khi chuyển nhượng là đất thổ cư như văn bản chuyển nhượng ngày 17/4/2003. Ông đã nhận số tiền 12.000.000đồng hai bên thỏa thuận giao đất và đã xây dựng tường rào bao quanh ranh giới rõ ràng.

Nay ông P, bà T khởi kiện đề nghị bà K cắt cho 50m^2 đất ở để ông, bà làm thủ tục cấp GCNQSD đất, quan điểm của ông là nhất trí như văn bản đã chuyển nhượng, đề nghị bà K cắt một phần đất ở cho ông P bà T để hai bên hài hòa đúng pháp luật theo yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 12/9/2022, Tòa án nhân dân (TAND) huyện T đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 1, Điều 147; Điều 273; Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 130,131,133, 285, 286, 288; khoản 3, Điều 690; Điều 691, 695 Bộ luật dân sự 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 105, Điểm d, khoản 2; Khoản 3, Điều 106 Luật đất đai 2013.

Căn cứ: Điểm đ, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn P và bà Lê Thị T;

2. Buộc bà Phạm Thị K có nghĩa vụ thực hiện chuyển giao cho ông Đặng Văn P và bà Lê Thị T diện tích 173,6m^2 đất, theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/4/2003, trong đó có 50m^2 đất ở và 123,6m^2 đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 16, Tờ bản đồ số 10, có kích thước và sơ đồ thửa đất kèm theo:

- Phía Tây giáp đường giao thông Đường tỉnh 317, có kích thước: 7,78m, chỉ giới từ 1-2

- Phía Đông giáp đất ông O, có kích thước: 7,80m, chỉ giới từ 5-6

- Phía Nam giáp đất ông X, bà I, có kích thước 21,59m, chỉ giới từ 1-6

- Phía Bắc giáp đất bà K, có kích thước 22,7m, chỉ giới từ 2-5

3. Buộc bà Phạm Thị K phải tháo dỡ bức tường rào có kích thước chiều dài 22,7m, chiều cao 1,4m; chỉ giới từ 2-5 để trả lại phần diện tích đất cho ông Đặng Văn P và bà Lê Thị T.

4. Kiến nghị UBND huyện T, tỉnh P:

Thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phạm Thị K để cấp lại theo quy định khi có yêu cầu của đương sự:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 537827 theo quyết định số 1738/QĐ-UBND, do UBND huyện T, tỉnh P cấp ngày 13/12/2007, vào sổ cấp CH 03152; đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 10, diện tích 768m^2 trong đó đất ở 400m^2; đất trồng cây lâu năm 368m^2 , tại Khu 1, xã T, huyện T, tỉnh P.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/9/2022 bà Phạm Thị K kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên buộc bà phải trả cho ông P 50m^2 đất ở và không đồng ý với bản án quyết định buộc bà phải tháo dỡ tường rào trả lại đất cho ông P

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà K giữ nguyên kháng cáo, những căn cứ kháng cáo như đơn kháng cáo.

Ông T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không nhất trí kháng cáo của bà K đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà K. Ghi nhận sự tự nguyện của anh T, sửa bản án sơ thẩm.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu X sơ vụ 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; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của bà Phạm Thị K là bị đơn trong hạn luật định, đơn hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Nội dung kháng cáo trong phạm vi xét xử của bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung này theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bà Phạm Thị K kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên buộc bà phải chuyển nhượng cho ông P 50m^2 đất ở và không đồng ý với bản án quyết định buộc bà phải tháo dỡ tường rào trả lại đất cho ông P. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

Giữa bà Phạm Thị K và ông Đặng Văn P với bà Lê Thị T có lập hợp đồng chuyển nhượng 179m^2 đất thổ cư ngày 17/4/2003 với giá chuyển nhượng 12.000.000 đồng, số tiền này ông Q là em trai bà K đã nhận. Hợp đồng có chữ ký làm chứng của 02 người và có chữ ký xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T. Trong hợp đồng ghi rõ 179m^2 đất thổ cư, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng bà K là người trực tiếp xây tường rào ngăn cách giữa hai thửa đất, hai bên không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, do công việc nên ông P, bà T chưa làm X sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay gia đình ông P, bà T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K xác định chỉ chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm chứ không chuyển nhượng đất thổ cư (đất ở). Việc chuyển nhượng QSD đất cụ thể là đất của bà K do ông Phạm Văn Q là em trai đứng ra nhận tiền 12.000.000đồng của ông P, bà T là phần diện tích này bà K tặng cho ông Q là em trai ruột. Do không sử dụng nên ông Q chuyển nhượng cho ông P bà T. Do đó,

khi làm thủ tục chuyển nhượng phải làm thủ tục với chủ đất nên bà K đã ký Giấy Biên bản chia tách chuyển quyền sử dụng đất thổ cư. Bà tự nguyện tặng cho ông Q số đất và số tiền chuyển nhượng đất trên nên bà không có ý kiến tranh chấp gì. Như vậy, việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng 179m^2 đất thổ cư (đất ở) giữa bà K và ông P, bà T là tự nguyện, mặc dù khi chuyển nhượng đất cho ông P, bà T, bà K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên đất của bà K có nguồn gốc do bà K đã sử dụng từ lâu được chính quyền địa phương thừa nhận và khi lập hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã T. Do vậy, xác định thửa đất số 16, tờ bản đồ số 10 bà K chuyển nhượng cho ông P, bà T thuộc quyền sử dụng của bà K. Hai bên chuyển nhượng có hợp đồng, có xác nhận của UBND, có người làm chứng, tiền chuyển nhượng bên bán đã nhận đủ và cũng đã giao đất cho bên mua, như vậy việc mua bán phù hợp với pháp luật. Trong hợp đồng thể hiện rõ bán 179m^2 đất thổ cư (đất ở) nay bà K cho rằng chỉ chuyển nhượng đất vườn là không có căn cứ. Ông Q là em trai bà K được bà K tặng cho đất cũng xác định chuyển nhượng cho ông P, bà T là đất thổ cư, phía UBND xã T có ý kiến tại thời điểm chuyển nhượng năm 2003 giữa bà K, ông P, bà T giá đất ở thời điểm đó khoản 5.000.000đồng/100 m^2, do vậy phù hợp với diện tích 179m^2 đất ở mà ông P, bà T mua của bà K, ông Q 12.000.000đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông P, bà T nhất trí chỉ đề nghị bà K làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P, bà T diện tích 50m^2 đất ở, xét thấy đề nghị của ông P, bà T là tự nguyện phù hợp với pháp luật nên chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã xử buộc bà K có nghĩa vụ thực hiện chuyển giao cho ông Đặng Văn P và bà Lê Thị T diện tích 173,6m^2 theo kết quả xem xét thẩm định hiện trạng thửa đất ông P, bà T đang sử dụng theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/4/2003, trong đó có 50m^2 đất ở và 123,6m^2 đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 16, Tờ bản đồ số 10 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bản án còn tuyên buộc bà Phạm Thị K phải tháo dỡ bức tường rào có kích thước chiều dài 22,7m, chiều cao 1,4m; chỉ giới từ 2-5 để trả lại phần diện tích đất cho ông Đặng Văn P và bà Lê Thị T. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T là đại diện theo ủy quyền của ông P, bà T xác nhận tường rào là của bà K xây nên ông P, bà T tự nguyện không yêu cầu bà K phải tháo dỡ tường rào như quyết định của bản án sơ thẩm. Ông T có ý kiến giữ nguyên tường rào trả lại phần diện tích đất có tường rào cho bà K sử dụng. Xét thấy, ý kiến của ông T đại diện theo ủy quyền của ông P, bà T là tự nguyện phù hợp với pháp luật nên chấp nhận. Sau khi trả lại phần tường rào cho bà K thì phần diện tích đất theo sơ đồ bản vẽ bà K chuyển nhượng cho ông P, bà T là 168,2m^2, trong đó có 50m^2 đất ở và 118,2m^2 đất trồng cây lâu năm khác. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà K không phải chịu án phí phúc thẩm, thuộc trường hợp được miễn án phí.

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ

thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu X sơ vụ án).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị K. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số:05/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Văn P và bà Lê Thị T như sau:

Áp dụng: Điều 130,131,133, 285, 286, 288; khoản 3, Điều 690; Điều 691, 695 Bộ luật dân sự 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 105, Điểm d, khoản 2; Khoản 3, Điều 106 Luật đất đai 2013.

Căn cứ: Điểm đ, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[2] Buộc bà Phạm Thị K có nghĩa vụ thực hiện chuyển giao cho ông Đặng Văn P và bà Lê Thị T diện tích 168,2m^2 đất theo hình 1,2,5,6 trong đó có 50m^2 đất ở và 118,2m^2 đất trồng cây lâu năm khác, theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/4/2003 của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 10 tại: Khu 1, xã T, huyện T, tỉnh P có kích thước và sơ đồ thửa đất kèm theo:

- Phía Tây giáp đường giao thông Đường tỉnh 317, có kích thước: 7,60m, chỉ giới từ 1-2;
- Phía Đông giáp đất ông O, có kích thước: 7,60m, chỉ giới từ 5-6;
- Phía Nam giáp đất ông X, bà I, có kích thước: 21,59m, chỉ giới từ 1-6;
- Phía Bắc giáp đất bà K, có kích thước: 23,01m, chỉ giới từ 2-5;

[3] Kiến nghị UBND huyện T, tỉnh P:Thu Xi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 537827 theo quyết định số 1738/QĐ-UBND, do UBND huyện T, tỉnh P cấp ngày 13/12/2007, vào sổ cấp CH 03152; đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 10, diện tích 768m^2 trong đó đất ở 400m^2; đất trồng cây lâu năm 368m^2, tại Khu 1, xã T, huyện T, tỉnh P đứng bà Phạm Thị K để cấp lại theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu của đương sự.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Phạm Thị K. Trả lại cho ông Đặng Văn P số tiền 300.000đồng(*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2020/0006014 ngày 08/7/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh P.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị K không phải chịu án phí, thuộc trường hợp được miễn án phí.

"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, 7a 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".

[5] Các quyết định khác của bản án 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Tiến Dũng **Nguyễn Anh Tuấn** **Điêu Thị Bích Lượt**