TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 24/2018/DS-PT

Ngày 05-10-2018

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 NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Hà.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh.

Bà Lương Hải Yến.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình:*** Bà Bùi Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 05 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2018/QĐPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Công Ph, sinh năm 1955 và bà Phạm Thị Nh, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ A, phường T, thành phố T B, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Nh: Ông Nguyễn Công Ph, sinh năm 1955; địa chỉ: tổ A, phường T, thành phố T B, tỉnh Thái Bình. (là nguyên đơn trong vụ án; văn bản ủy quyền ngày 30/10/2017)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Ch, sinh năm 1951 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1949; địa chỉ: tổ A, phường T, thành phố T B, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc Ch: Ông Nguyễn Ngọc Kh, sinh năm 1954; địa chỉ: đường N, phường C, quận B, Thành phố Hà Nội (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2018).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C là bị đơn.

(Ông Ph, bà C và ông Khcó mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

***** *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Công Ph và bà Phạm Thị Nh trình bày:*

Ngày 07/01/2002, vợ chồng ông Ph và bà Nh có mua của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C 01 gian nhà cấp 4 có diện tích là 18 m^2 nằm trên diện tích đất là 106 m^2 tại tổ 10, phường Q (nay là tổ A, phường T, thành phố T B) với giá 111.300.000 đồng. Khi trả tiền thì vợ chồng ông Ch có cho lại vợ chồng ông Ph 1.000.000 đồng, nên số tiền vợ chồng ông Ph trả cho vợ chồng ông Ch là 110.300.000 đồng như Giấy biên nhận tiền ngày 08/01/2002 ông Ch đã viết. Khi mua bán, hai bên đã thoả thuận và cam kết: Bên mua chỉ mua đất đã được hợp lý hóa quyền sử dụng đất hoặc đất đã được xử lý theo Quyết định 335 của UBND tỉnh Thái Bình, không mua đất lấn chiếm, đất có tranh chấp hoặc đất không được nhà nước công nhận quyền sử dụng. Đồng thời, bên bán phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng cho vợ chồng ông Ph, ông Ch cũng phải nộp thuế của bên bán. Những thỏa thuận và cam kết trên đã được ghi vào "Giấy mua nhà và quyền sử dụng đất" ngày 07/01/2002, cả hai bên và hàng xóm đều ký.

Đến nay, ông Ch và bà C mới giao cho vợ chồng ông Ph 79,6 m^2 đất tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 32 tổ 10, phường Quang Trung (nay là tổ A, phường T, thành phố T B), vợ chồng ông Ph đã làm nhà và đang sinh sống. Như vậy, ông Ch và bà C chưa giao cho vợ chồng ông Ph diện tích đất 26,4 m^2 đất. Đã 15 năm nay, nhiều lần vợ chồng ông Ph yêu cầu ông Ch, bà C phải trả diện tích đất còn thiếu nhưng ông Ch, bà C không có thiện chí, nhiều lần vợ chồng ông Ph đã đề nghị Ủy ban nhân dân (UBND) phường T giải quyết nhưng ông Ch, bà C đều không hợp tác. Trong số 79,6 m^2 đất vợ chồng ông Ph nhận chuyển nhượng của ông Ch, bà C có 62 m^2 đã được xử lý theo Quyết định 335, còn lại 17,6 m^2 là đất lấn Chếm, đối với diện tích đất này vợ chồng ông Ph đã sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay nên không có ý kiến gì và vợ chồng ông Ph sẽ đề nghị UBND phường T xử lý theo quy định. Diện tích 79,6 m^2 đất vợ chồng ông Ph nhận chuyển nhượng của ông Ch và bà C sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay, không có tranh chấp với bất kỳ ai, không chuyển nhượng, không bị thu hồi để làm đường, ngõ và các công trình công cộng.

Vì vậy, ông Ph và bà Nh khởi kiện yêu cầu ông Ch và bà C phải trả cho vợ chồng ông diện tích đất còn thiếu là 26,4 m^2 và có thể trả bằng giá trị đất.

***Bị đơn là ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Khoảng năm 1979, ông Ch và bà C có mua của ông Phan Ngọc Sang và bà Trần Thị Nh diện tích 160 m^2 đất với giá 150 đồng. Đến ngày 05/7/1979, vợ chồng ông Ch tiếp tục mua của ông Trần Thanh Phan và bà Nguyễn Thị Quỳ diện tích 100 m^2 đất với giá 500 đồng nhưng thực tế theo biên bản kiểm tra của UBND thị xã T B thì diện tích đất mà ông bà mua của ông Phan và bà Quỳ là 167 m^2. Như vậy tổng diện tích đất mà vợ chồng ông Ch đã mua là 327 m^2.

Đến ngày 24/12/2001, ông Ch và bà C có đơn xin bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất cho ông Ph và bà Nh 01 gian nhà tường xây 20 cm, lợp ngói có diện tích 18 m^2 trên diện tích đất là 106 m^2 với giá 111.300.000 đồng. Việc mua bán

có giấy mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 07/01/2002, ông Ph và bà C khẳng định là chỉ bán 01 gian nhà 18 m^2 chứ không bán đất. Sau khi lập giấy mua bán nhà và quyền sử dụng đất, ngày 07/01/2002, ông Ch và bà C đã giao nhà đất cho ông Ph, bà Nh và đã nhận đủ 110.300.000 đồng (ông bà đã cho ông Ph, bà Nh 1.000.000 đồng). Hiện nay ông Ph và bà Nh đã xây nhà 3 tầng trên diện tích 76 m^2 đất đó và sử dụng đất từ năm 2002 đến nay, không chuyển nhượng đất cho ai.

Đến năm 2014, UBND phường T thực hiện Quyết định của UBND thành phố T B thu hồi đất của các gia đình để làm ngõ đi chung, đã thu hồi của gia đình ông Ch 38 m^2 đất, của gia đình ông Ph 26,4 m^2 đất để làm ngõ 451, đường Trần Hưng Đạo. Vì vậy, việc ông Ph và bà Nh khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ch và bà Chút phải trả 26,4 m^2 đất là không có căn cứ.

** Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập:*

- Kết quả xác minh do UBND phường T cung cấp: Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C là do nhận chuyển nhượng từ ông Phan và ông Sang (có giấy tờ mua bán viết tay). Theo bản đồ địa chính, năm 1996-1997 diện tích đất của ông Ch sử dụng là 242,8 m^2, trong đó có 150 m^2 được xử lý theo Quyết định 335 ngày 10/7/1987 về xử lý các trường hợp giao cấp đất không đúng thẩm quyền, sử dụng đất không hợp pháp không hợp lý của UBND tỉnh Thái Bình, số đất còn lại chưa được xử lý. Năm 2002, ông Ch bán cho ông Ph 106 m^2 đất theo hợp đồng mua bán ngày 07/01/2002 mà các bên thỏa thuận là đất đã được xử lý 335. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ch và bà C thì gia đình ông Ph sử dụng ổn định, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai. Ngoài diện tích đất đang có tranh chấp với ông Ch và bà C, gia đình ông Ph không có tranh chấp với những hộ liền kề khác và với người khác. Hiện trạng sử dụng đất hiện nay: Ông Ch đang sử dụng 166,96 m^2 (chưa kể diện tích đã bán cho ông Phan Anh Tú là 17,64 m^2, ông Tú đã xây nhà năm 2014); ông Ph đang sử dụng diện tích 79,6 m^2 đất, trong đó có 62 m^2 đất có nguồn gốc đã nộp tiền xử lý 335, diện tích 17,6 m^2 đất còn lại là đất lấn Chếm. Năm 2014 UBND phường T không thu hồi bất cứ diện tích đất nào của gia đình ông Ph và gia đình ông Ch để làm ngõ đi chung. Đối với diện tích đất có nguồn gốc lấn Chếm của ông Ch và ông Ph nếu không có tranh chấp thì sẽ được xem xét, xử lý hợp pháp hóa làm đất ở. Cả hai diện tích đất của ông Ph và ông Ch đang sử dụng đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

-Kết quả xác minh do UBND phường Q cung cấp: Năm 2001, UBND phường Q có chủ trương làm ngõ 451 thuộc tổ 10, phường Q (nay là tổ A, phường T). Khi tiến hành đổ bê tông ngõ, UBND phường Q không thu hồi bất cứ diện tích nào của gia đình ông Ph và gia đình ông Ch.

- Kết quả xác minh do Tổ trưởng tổ dân phố số 13, phường T cung cấp: Năm 2001, UBND phường Q tiến hành làm ngõ, đổ bê tông toàn bộ ngõ 451 thuộc tổ 10, phường Q (nay là tổ A, phường T). Khi tiến hành làm ngõ, UBND phường không thu hồi bất cứ diện tích đất nào của các gia đình nói chung và của gia đình ông Ch, gia đình ông Ph nói riêng. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của

gia đình ông Ch và bà C, gia đình ông Ph sử dụng ổn định, không chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Còn gia đình ông Ch đã chuyển nhượng cho anh Tú 17,6 m^2 đất.

- *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:*

+ Hiện trạng sử dụng đất của ông Ph và bà Nh: Diện tích đất đang sử dụng là 79,6 m^2, trong đó có 62 m^2 đất có nguồn gốc đã nộp tiền xử lý 335, còn lại 17,6 m^2 là đất lấn chiếm. Trên diện tích đất ông Ph và bà Nh đang sử dụng đã xây dựng nhà kiên cố mái bằng 03 tầng, công trình phụ khép kín.

+ Hiện trạng sử dụng đất của ông Ch và bà C: Ông Ch đang sử dụng 166,96 m². Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà mái bằng 02 tầng xây dựng trên diện tích 56,1m² không giáp với tường nhà ông Ph và có 01 công trình xây dựng tạm 09 m² giáp tường nhà ông Ph có 1 cạnh dài 2,2 m. Số đất còn lại để trống, ông Ch dùng để làm sân có Chều rộng 5,2 m, Chều dài 14,1m, phía giáp ngõ đi chung có tường dậu bằng tôn, có 02 trụ cổng và 01 cửa cuốn.

+ Phần diện tích đất trống của ông Ch và bà C đang sử dụng cụ thể như sau: Phía Nam giáp ngõ 451 dài 5,2 m; phía Bắc giáp công trình phụ nhà ông Ch dài 5,2 m; phía Đông giáp nhà ông Ph dài 14,1 m; phía Tây giáp nhà ông Chỉ còn lại 14,1 m.

- *Biên bản định giá tài sản thể hiện:* Quyền sử dụng đất có diện tích 26,4 m^2 đất ở (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại địa chỉ: tổ A, phường T, thành phố TB có giá trị 13.000.000 đồng/m² x 26,4 m² = 343.200.000 đồng.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Thái Bình: Áp dụng khoản 2 điều 357, khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, điều 170, điều 203 Luật Đất đai; các điều 26, 35, 91, 147, 227, 228, 235, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 24, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; điều 30 Luật thi hành án dân sự, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công Ph và bà Phạm Thị Nh:

1.1. Xử giao cho ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng 26,4 m^2 đất có tứ cận như sau: Phía Nam giáp ngõ 451 dài 3 m; phía Bắc giáp công trình phụ nhà ông Ch dài 3 m; phía Đông giáp nhà ông Ph dài 8,8 m; phía Tây giáp nhà ông Ch còn lại dài 8,8 m.

1.2. Xử buộc ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C phải trả cho ông Nguyễn Công Ph và bà Phạm Thị Nh số tiền 343.200.000 đồng.

2. Về án phí:

2.1. Ông Nguyễn Công Ph và bà Phạm Thị Nh không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, trả lại ông Ph và bà Nh số tiền 6.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006520 ngày 27/6/2017 tại Ch cục thi hành án dân sự thành phố Thái Bình.

2.2. Ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C phải nộp 17.160.000 đồng

án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 30/5/2018, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 02/9/2018, ông Ch và bà Chút có đơn kháng cáo bổ sung với các nội dung : Tòa án cấp sơ thẩm có dấu hiệu sử dụng chứng cứ giả mạo ; số liệu trong bản án mâu thuẫn và sai so với lập luận của nguyên đơn và thẩm phán , sai so với thông tin được coi là của UBND phường Trần Hưng Đạo; ông Ch và bà Chút đã giao đúng , đủ và ông Ph đã nhận đúng, đủ 106 m^2 đất theo giấy mua bán nhà và quyền sử dụng ngày 07/01/2002 và việc làm ngõ 451 lấy đất của các gia đình là đúng sự thật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn là bà C và người đại diện theo ủy quyền của ông Ch vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án vì không tiến hành thu thập đầy đủ chứng cứ, không lấy lời khai của những người làm chứng, xét xử không khách quan. Ông Khuê và bà C có đơn xin miễn án phí cho ông Ch và bà C.

- Nguyên đơn là ông Ph trình bày năm 2002 đã nhận diện tích đất 106 m^2 do vợ chồng ông Ch bán, nhưng trong đó có 26,4 m^2 đất do vợ chồng ông Ch lấn Chếm đã bị chính quyền địa phương lấy ra làm ngõ 451. Ông Ph cũng có một phần lỗi khi không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên ông Ph tự nguyện chỉ yêu cầu ông Ch và bà C thanh toán một nửa giá trị diện tích đất 26,4 m^2 theo giá trị Tòa án sơ thẩm đã định giá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu quan điểm và đề xuất hướng 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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn , sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán một nửa giá trị diện tích đất 26,4 m^2 là 171.600.000 đồng; bị đơn có đơn đề nghị miễn án phí, đề nghị miễn án phí cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như 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: Đơn kháng cáo của ông Ch và bà C đề ngày 30/5/2018 làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, đơn kháng cáo bổ sung ngày 02/9/2018 của ông Ch, bà C không vượt quá phạm vi

kháng cáo ban đầu nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm ông Ch có cung cấp bản Phto Biên bản khám giám định số 1842/GĐYK-CĐHH ngày 22/11/2014 của Hội đồng Giám định y k hoa tỉnh Thái Bình đối với ông Nguyễn Ngọc Ch có ghi tiền sử: tháng 10/2013 Bệnh viện tâm thần Thái Bình khám và điều trị rối loạn tâm thần F 06.6; kết luận: Rối loạn cảm xúc suy nhược thực tồn F06.6 điều trị ổn định. Tòa án đã tiến hành xác minh và Bệnh viện tâm thần Thái Bình cung cấp cho biết : Ông Nguyễn Ngọc Ch khám và điều trị tại Bệnh viện tâm thần Thái Bình từ ngày 15/10/2013 đến ngày 28/10/2013; chuẩn đoán xác định ông Ch bị bệnh Rối loạn cảm xúc suy nhược thực tồn (theo mã quốc tế là F06.6). Người mắc bệnh Rối loạn cảm xúc suy nhược thực tồn có thể không ảnh hưởng đến khả năng nhận thức và điều khiển hành vi khi điều trị ổn định, nếu bệnh tái phát th ì khả năng nhận thức và điều khiển hành vi bị ảnh hưởng ít, cụ thể là cảm xúc không ổn định, có thể buồn vui, cáu gắt vô cớ, mệt mỏi, đau đầu, ngủ kém, giảm tập trung chú ý . Sau ngày 28/10/2013, ông Ch không đến khám và điều trị tại bệnh viện tâm thần Thái Bình. Như vậy, ông Ch không thuộc trường hợp bị hạn chế về năng lực hành vi dân sự và không thuộc trường hợp phải chỉ định người đại diện theo quy định tại Điều 88 Bộ luật Tố tụng dân sự . Mặt khác, tại giai đoạn phúc thẩm ông Ch đã ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Kh tham gia tố tụng.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Khi khởi kiện và trình bày tại cấp sơ thẩm, thì nguyên đơn là ông Ph, bà Nh trình bày đã mua diện tích đất 106 m^2 tại tổ 10, phường Q của vợ chồng ông Ch, bà Chút, hai bên có viết Giấy mua nhà và quyền sử dụng đất ngày 07/01/2002, nhưng vợ chồng ông Ch mới giao cho vợ chồng ông Ph diện tích đất 79,6 m^2 còn thiếu 26,4 m^2 chưa giao nên khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ch phải trả diện tích đất còn thiếu này; còn vợ chồng ông Ch trình bày đã giao đủ diện tích 106 m^2 đất theo giấy chuyển nhượng ngày 07/01/2002 cho vợ chồng ông Ph, việc vợ chồng ông Ph thiếu 26,4 m^2 đất là do đất nằm trong lộ giới và có nguồn gốc là đất r uộng nên chính quyền địa phương đã lấy ra để làm ngõ 451, không có quyết định thu hồi đất . Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "tranh chấp quyền sử dụng đất", giao cho bị đơn được quyền sử dụng diện tích đất 26,4 m^2 không thuộc diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và buộc bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn trị giá diện tích đất 26,4 m^2 theo giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm là chưa chính xác và không đúng với bản chất của tranh chấp . Trong vụ án này cần phải xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và phải xem xét hợp đồng có hiệu lực hay bị vô hiệu, nếu bị vô hiệu thì lỗi của các bên như thế nào để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

[3.2] Xét thấy, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm Tòa án đã tiến hành xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố TB cung cấp cho

biết: Theo bản đồ giải thửa F-48-126-(256-F-II) lập năm 1983 (bản đồ 299) thì đất của vợ chồng ông Ch và bà C là thửa đất số 155 thuộc tổ 7C phường Q (nay là tổ A phường T) có diện tích là 200 m^2, trong bản đồ không thể hiện kích thước tứ diện. Đến thời điểm năm 1996 (đo đạc lập bản đồ 241) thì thửa số 155 (bản đồ 299) là thửa 117 tờ bản đồ số 7 thuộc số nhà 50, tổ 10, phường Q (nay là tổ A phường T) mang tên ông Ch và bà C có diện tích 242,8 m^2, kích thước: Phía Đông Nam dài 14,54 m giáp đất ông Văn; phía Tây Nam dài 15,18 m giáp đất lưu không; phía Tây Bắc dài 19,77 m giáp đất ông Nghĩa; phía Đông Bắc dài 13,54 m giáp đất bà Hoài. Diện tích hiện trạng đất của gia đình ông Ch đo đạc năm 1996 tăng lên 42,8 m^2 so với đo đạc 299 là do lấn ra đất lưu không mương (thủy lợi). Bản đồ 241 chỉ là đo đạc hiện trạng diện tích đất của gia đình ông Ch đang sử dụng, không phải là căn cứ pháp lý để xác định quyền sử dụng đất. Theo Pháp lệnh thuế thì người sử dụng đất phải nộp thuế sử dụng đất, thuế sử dụng đất không phải căn cứ để xác định đất hợp pháp hay không hợp pháp. Tại UBND thành phố TB không có hồ sơ thu hồi đất để làm ngõ 451 tổ 10 phường Q (nay là tổ A phường T).

[3.3] Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành xác minh và được UBND phường T cung cấp cho biết các nội dung sau: Theo bản đồ 241 đo đạc năm 1996 thì thửa đất của ông Ch và bà C là thửa 117 tờ bản đồ số 7 thuộc tổ 7C phường Q, có kích thước tứ diện như Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Bình đã cung cấp cho Tòa án. Theo bản đồ Vlap đo đạc năm 2013 hoàn thành năm 2014: Hiện trạng diện tích đất của gia đình ông Ch là thửa đất số 236 tờ bản đồ số 32 thuộc tổ A phường T có diện tích 184,6 m^2, có kích thước: Phía Đông Nam dài 2,73 m +15,02 m giáp đất ông Ph; phía Tây Nam dài 10,95 m giáp ngõ 451; phía Tây Bắc dài 10,14 m + 8,46 m giáp đất ông Nghĩa; phía Đông Bắc dài 9,39 m giáp đất ông Tú. Trong hiện trạng đất 184,6 m^2 của gia đình ông Ch có diện tích đất 17,6 m^2 phía Đông Bắc đã bán cho ông Tú nhưng chưa làm thủ tục qua UBND phường T. Hiện trạng đất của gia đình ông Ph có diện tích 79,6 m^2 tại thửa đất số 235 tờ bản đồ số 32 thuộc tổ A phường T, có kích thước: Phía Đông Nam dài 14,66 m + 2,57 m giáp đất ông Văn và ngõ vào nhà ông Văn; phía Tây Nam dài 8,02 m giáp ngõ 451; phía Tây Bắc dài 2,73 m +15,02 m giáp đất ông Ch; phía Đông Bắc dài 4,17 m giáp đất bà Phan Thị Thúy. Khi gia đình ông Ph và ông Ch tranh chấp năm 2016, các bên có cung cấp cho UBND phường T bản phô tô "Giấy mua nhà và quyền sử dụng đất" đề ngày 07/01/2002 chỉ có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố bà Nguyễn Thị An, nội dung có ghi ông Ch chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph diện tích đất 106 m^2 Chều dài là 20,5 m, Chều rộng là 4 m (trong giấy chuyển nhượng các bên có thể hiện sơ đồ và kích thước thửa đất). Căn cứ vào bản đố 241 (lập năm 1997) bản đồ Vlap (lập năm 2013) và "Giấy mua nhà và quyền sử dụng đất" đề ngày 07/01/2002 thì thể hiện diện tích đất mà vợ chồng ông Ch chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph gồm cả phần đất lưu không mở rộng ngõ 451. Khi UBND phường Q tiến hành mở rộng ngõ 451 thuộc tổ 7C (nay là tổ A phường) có lấy cả phần đất lưu không do gia đình ông Ch lấn chiếm (trong đó có cả một phần diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph) để mở rộng ngõ 451. Việc

lấy đất lưu không do các hộ dân lấn chiếm ra làm ngõ là thuộc chủ trương và thẩm quyền của UBND phường, UBND thành phố không có quyết định thu hồi đất. Cho đến nay việc chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Ch cho vợ chồng ông Ph chưa làm thủ tục tại UBND phường T. Diện tích đất của các gia đình ông Ch, ông Ph đang quản lý sử dụng không có tranh chấp về mốc giới với các hộ liền kề, thuộc quy hoạch khu dân cư.

[3.4] Xét thấy, theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 10/10/2017 thì hiện trạng thửa đất của gia đình ông Ph đang quản lý sử dụng có diện tích 79,6 m^2, sơ đồ hiện trạng thửa đất như trích lục thửa đất từ bản đồ đo đạc Vlap năm 2013. Mốc giới và kích thước diện tích đất của gia đình ông Ph hiện nay so với kích thước trong "Giấy mua nhà và quyền sử dụng đất" ngày 07/01/2002: Ở ba phía Đông Nam giáp đất ông Văn, Tây Bắc giáp đất ông Ch và Đông Bắc giáp đất bà Thúy không thay đổi, chỉ thay đổi ở phía Tây Nam giáp ngõ 451. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ph cũng trình bày diện tích đất 26,4 m^2 còn thiếu là do vợ chồng ông Ch bán đất lấn chiếm và chính quyền đã lấy ra làm ngõ 451. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định diện tích đất 26,4 m^2 mà vợ chồng ông Ph kiện đòi vợ chồng ông Ch phải trả là phần đất mà gia đình ông Ch đã lấn chiếm ra mương thủy lợi và chính quyền địa phương đã sử dụng để làm ngõ 451. Việc vợ chồng ông Ch chuyển nhượng phần đất lấn chiếm cho vợ chồng ông Ph vào thời điểm năm 2002 là vi phạm Điều 6, khoản 1 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 đã được sửa đổi bổ sung năm 2001 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Ch cho vợ chồng ông Ph vi phạm điều cấm của pháp luật, nên việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 26,4 m^2 đất nêu trên không bị hạn chế về thời hiệu. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ch cho vợ chồng ông Ph chưa được công chứng chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 26,4 m^2 đất nêu trên bị vô hiệu. Xét thấy, lỗi chính là do vợ chồng ông Ch đã chuyển nhượng đất không có giấy tờ hợp pháp do lấn chiếm đất lưu không, nhưng vợ chồng ông Ph cũng có lỗi khi biết rõ phần đất mà vợ chồng ông Ch bán cho chưa có giấy tờ hợp pháp nhưng vẫn mua và cũng không làm thủ tục chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cần phải xác định vợ chồng ông Ch phải chịu 60% phần lỗi và vợ chồng ông Ph phải chịu 40% phần lỗi đối với phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 26,4m^2 đất bị vô hiệu. Vợ chồng ông Ph đã thanh toán giá trị chuyển nhượng diện tích đất 26,4 m^2 cho vợ chồng ông Ch vào năm 2002. Theo kết quả định giá tại giai đoạn xét xử sơ thẩm thì giá trị 26,4 m^2 đất là 343.200.000 đồng, nên vợ chồng ông Ch phải bồi thường cho vợ chồng ông Ph 60% giá trị 26,4 m^2 đất theo giá trị mà Tòa án cấp sơ thẩm đã định giá. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Ph tự nguyện chỉ yêu cầu vợ chồng ông Ch thanh toán một nửa giá trị diện tích đất 26,4 m^2 là 171.600.000 đồng. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Ch, sửa án sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Ph, buộc vợ chồng ông Ch phải thanh toán cho vợ chồng ông Ph số tiền 171.600.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Xét thấy, do một phần yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Ch được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Vợ chồng ông Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông Ph. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông Khuê và bà C có đơn xin miễn án phí cho ông Ch và bà C với lý do ông Ch và bà C là người cao tuổi, xét thấy ông Ch và bà C thuộc diện được miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Ch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 6, khoản 1 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2001; Điều 137, Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C. Sửa bản án sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Công Ph và bà Phạm Thị Nh yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C phải thanh toán một nửa giá trị diện tích đất 26,4 m^2. Buộc ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Công Ph và bà Phạm Thị Nh số tiền 171.600.000 đồng (một trăm bảy mươi mốt triệu sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên, thì hàng tháng phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Công Ph và bà Phạm Thị Nh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Nguyễn Công Ph và bà Phạm Thị Nh số tiền 6.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006520 ngày 27/6/2017 của Ch cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Miễn cho ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C số tiền 8.580.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Nguyễn Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị C số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007077 ngày 18/6/2018 của Ch cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

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 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.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án 05/10/2018 .

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TA, THA thành phố Thái Bình;
- Các đương sự;
- Lưu HC-TP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thái Hà