TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 48/2017/DS-PT
Ngày: 11-12-2017
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 NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Tiến Dũng

Các thẩm phán: Ông Bùi Xuân Lai

Bà Mai Thị Minh Hồng

- ***Thư ký phiên toà*:** Ông Lã ngọc Tiền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:***

Ông Trần Trọng Dần – Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án sơ thẩm số 13/2017/DS – ST ngày ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2017/QĐXX- PT ngày 28 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Vũ Văn P - Sinh năm 1960 *(Có mặt)*

2. Bà Phạm Thị T - Sinh năm 1960 *(Có mặt)*

Cùng địa chỉ: Xóm 22, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Văn Đ – Sinh năm: 1941 *(Có mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Đ:

Bà Vũ Thị N - Sinh năm 1945

2. Bà Vũ Thị N - Sinh năm 1945 *(Có mặt)*

Cùng địa chỉ: Xóm 22, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/10/2016, bản tự khai ngày 15/11/2016, biên bản hòa giải ngày 26/6/2017 nguyên đơn, bà Phạm Thị T trình bày**:** Năm 2005 vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Vũ Thị N và vợ chồng bà có thỏa thuận: Vợ chồng ông Phạm Văn Đ chuyển nhượng cho vợ chồng bà 100m^2 đất ao tại thửa 4699 tờ bản đồ số 10, tại xóm 22 xã N, huyện N, tỉnh Nam Định với giá 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng. Vợ chồng bà đã giao tiền cho vợ chồng ông Đ, bà N số tiền 45.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thanh toán làm hai đợt: Đợt 1 thanh toán 10.000.000 đồng vào ngày 05/3/2005 (âm lịch), đợt 2 thanh toán 35.000.000 đồng vào ngày 22/4/2005 (âm lịch). Sau khi vợ chồng bà giao đủ 45.000.000 đồng cho ông Đ, bà N như đã thỏa thuận, hai bên đã lập: "Biên bản chuyển nhượng đất" do anh Trần Xuân H là con rể của vợ chồng ông Đ, bà N viết hộ, ông Đ trực tiếp ký nhận vào bên chuyển nhượng, bà N xác nhận về việc nhận tiền với nội dung " tổng số tiền chị lấy của em là 45.000.000 bốn mươi lăm triệu" và ký tên N. Số tiền 5.000.000 đồng còn lại vợ chồng bà sẽ thanh toán nốt khi vợ chồng ông Đ san lấp ao, tiến hành đo đất bàn giao thực địa, thực hiện các thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã N.

Đến năm 2007, gia đình ông Đ tiến hành san lấp ao cao thêm khoảng 1,2m để bằng với mặt bằng đường xóm. Ngày 21/4/2007 vợ chồng bà và vợ chồng ông Đ, bà N cùng địa chính xã, Trưởng xóm 22 là ông Phạm Quốc H xuống đo đất để bàn giao đất trên thực địa cho vợ chồng bà. Sau khi đo đạc thực địa, xác định vị trí đất chuyển nhượng bà Vũ Thị N đã viết "Giấy nhượng ủy quyền sử dụng đất" với nội dung chuyển nhượng cho ông Vũ Văn P 100m^2 đất ao tại xóm 22, thôn B, xã N có vị trí cụ thể như sau:

- Đông giáp đường làng dài 5,6m
- Tây giáp đất ông Sang dài 5,6m
- Nam giáp đất ông T dài 18m
- Bắc giáp đất ông Đ dài 18m

Tại "Giấy nhượng ủy quyền sử dụng đất" ghi giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng và vợ chồng Phạm Văn Đ đã nhận đủ số tiền 5.000.000 đồng. Thực tế giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng bà N chỉ ghi 5 triệu vì bà N nói viết như thế để khi nộp thuế sang tên sẽ rẻ đi.

Sau đó Trưởng xóm 22 là ông Phạm Quốc H đã xác nhận vào "giấy nhượng ủy quyền sử dụng đất" trên với nội dung " xóm 22 xác nhận chị N và anh Đ có miếng ao nhượng lại cho anh P người cùng xóm như đơn trình bày là đúng". Đến ngày 23/4/2007 phụ trách địa chính xã là ông Nguyễn Trọng B cũng đã viết xác nhận việc ông Đ, bà N có chuyển nhượng cho vợ chồng bà 100,8m^2

đất vào biên bản mà bà N đã viết ngày 21/4/2007, ngày 23/4/2007 UBND xã N đã đóng dấu xác nhận việc chuyển nhượng vào cuối văn bản trên. Sau khi UBND xã đóng dấu xác nhận việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà và ông Đ, bà N thì vợ chồng bà đã thanh toán nốt 5.000.000 đồng còn thiếu cho vợ chồng ông Đ, bà N. Việc giao nhận 5.000.000 đồng này hai bên không lập thành văn bản mà bà N ghi nhận luôn vào trong " Giấy nhượng ủy quyền sử dụng đất" là *"gia đình tôi đã nhận đủ số tiền của em P 5.000.000 đồng, Phạm Văn Đ đã nhận đủ số tiền 5 triệu đồng"*. Tổng số tiền vợ chồng bà đã thanh toán cho ông Đ và bà N là 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)*.

Sau khi vợ chồng bà thanh toán đủ 50.000.000 đồng như đã thỏa thuận ban đầu gia đình ông Đ, bà N đã xây tường bao cao 50cm so với mặt đất để ngăn cách đất chuyển nhượng cho gia đình bà với phần đất còn lại của vợ chồng ông Đ.

Gia đình bà sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa, đã san lấp cao thêm 30 cm sau đó gia đình bà đã trực tiếp trồng chuối từ năm 2007 đến nay. Cũng từ năm 2007 đến nay, gia đình bà nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà N làm thủ tục để tách sổ đỏ sang tên cho vợ chồng bà nhưng vợ chồng ông Đ luôn lấy lý do là sổ đỏ của vợ chồng ông Đ còn thế chấp vay ngân hàng nên chưa lấy ra làm thủ tục được.

Đến năm 2015 thì vợ chồng ông Đ tự ý phá dỡ bức tường ngăn cách ranh giới đất giữa hai nhà và xây lấn sang đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà là 0,3m kéo dài hết 18m. Tổng diện tích lấn chiếm là 5,4m^2.

Tại phiên tòa bà Phạm Thị T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 100,8m^2 đất giữa ông Phạm Văn Đ, bà Vũ Thị N và vợ chồng bà, buộc vợ chồng ông Đ bà N phải dỡ bỏ bức tường bao xây sang phần đất đã chuyển nhượng cho gia đình bà cho đủ chiều ngang 5,6m chiều dài 18m theo đúng hợp đồng chuyển nhượng ban đầu. Bà yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà N phải thanh toán cho bà số tiền chi phí giám định chữ viết, chữ ký của bà N là 1.020.000 đồng.

*Tại bản tự khai ngày 25/11/2016, biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2017 và biên bản hòa giải ngày 26/6/2017, bị đơn bà Vũ Thị N trình bày***:** Vào năm 1985 vợ chồng bà có được bà H chuyển nhượng mảnh ao diện tích 360m^2 có vị trí: Đông giáp đường làng, Bắc giáp đường xóm, phía Tây giáp đất ông S, phía Nam giáp đất ông T. Đến năm 1995 đất ao trên được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng bà với số thửa 4699 tờ bản đồ số 10, tại xóm 22, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định. Năm 2005 gia đình bà và gia đình ông Vũ Văn P có thỏa thuận về việc gia đình bà chuyển nhượng cho gia đình ông P một phần diện tích đất ao trên. Tuy nhiên vì năm 2005 gia đình bà chưa san lấp ao nên cũng chưa thống nhất cụ thể về giá cả chuyển nhượng và vị trí đất chuyển nhượng. Đến năm 2007 gia đình bà san lấp ao và nhất trí chuyển cho vợ chồng ông Vũ Văn P 100m^2 đất ao có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp đường làng dài 5,6m
- Phía Tây giáp đất ông S dài 5,6m

- Phía Nam giáp ngõ thuộc đất ông Trần Xuân T dài 18m

- Phía Bắc giáp đất ao còn lại của gia đình tôi dài 18m

Năm 2007 vợ chồng bà và vợ chồng ông P mới thống nhất về vị trí và diện tích đất chuyển nhượng như trên với giá 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)*. Tuy nhiên hai bên chưa đo đạc và bàn giao thực địa cho nhau mà chỉ nói miệng. Sau đó hai bên có lập văn bản: "Giấy nhượng ủy quyền sử dụng đất" để ký kết với nhau và xin xác nhận của chính quyền địa phương và Trưởng thôn làm thủ tục pháp lý.

Văn bản này có vợ chồng bà và ông P trực tiếp ký nhận, có xác nhận của Trưởng xóm 22 là ông Phạm Quốc H, phụ trách địa chính xã N là ông Nguyễn Trọng B, xác nhận của UBND xã N.

Vợ chồng bà đã nhận của vợ chồng ông P, bà T 5.000.000 đồng nên trong văn bản trên bà xác nhận "Gia đình tôi đã nhận số tiền của em P 5.000.000 đồng, Phạm Văn Đ đã nhận đủ số tiền năm triệu đồng". Sau đó bà và ông Đ đã ký vào các văn bản để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N phát hành cho vợ chồng ông P và bà T.

Tuy nhiên, gia đình ông P mới thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho gia đình bà là 5.000.000 đồng còn 45.000.000 đồng thì gia đình ông P chưa thanh toán. Bà thừa nhận có "Biên bản chuyển nhượng đất" nhưng bà không thừa nhận chữ viết trong văn bản "Tổng số tiền chị lấy của em là 45.000.000 bốn mươi lăm triệu đồng. N" là của bà; chữ ký ở cuối văn bản phần "Bên chuyển nhượng" không phải do ông Phạm Văn Đ ký.

Từ năm 2007 sau khi hai bên nhất trí chuyển nhượng thì vợ chồng ông P đã nhận đất và trồng chuối trên diện tích đó. Ông P tự ước lượng đất nhận chuyển nhượng rồi trồng cây và gia đình bà cũng không có ý kiến gì. Vì phần đất ao ông P nhận còn trũng nên ông P có xây 2 bức tường cao 30cm giáp đất ông T và giáp đất nhà bà. Khoảng cách giữa hai bức tường là 5,6m, phần tường giáp đất nhà bà, ông P chỉ xây 1 phần nên gia đình bà có xây tiếp vào làm ranh giới giữa 2 phần đất.

Đến năm 2015 khi vợ chồng bà mời địa chính xã xuống khảo sát, đo đạc lại toàn bộ đất ao cho gia đình bà và đất thực tế ông P sử dụng để cho gia đình bà làm căn cứ xây tường bao ngăn cách chính thức giữa 2 nhà. Khi địa chính xã đo đạc lại toàn bộ thửa đất ao của gia đình bà thì vị trí đất mà ông P đã sử dụng hiện nay như sau:

- Phía Bắc giáp đất của gia đình bà dài 18.8m

- Phía Nam giáp đất ông T dài 18,8m

Vì chiều dài phía Đông và phía Tây đất thực tế ông P sử dụng từ đất ao của bà có chiều dài là 18,8m trong khi tổng diện tích đất chuyển nhượng hai bên thống nhất là 100m^2 nên bà đã quyết định phá bức tường cao 30cm mà ông P và gia đình bà đã xây năm 2007 để xây lại tường bao bằng gạch bi mới cao 1,5m

ngăn cách giữa hai nhà dịch sang đất của ông P thêm 26cm nữa về phía Bắc đất của ông P cho tròn diện tích đất chuyển nhượng cho ông Phán là 100m^2.

Việc địa chính xã đã xuống đo đạc lại đất cho vợ chồng bà và vợ chồng ông P có mặt cả vợ chồng bà, vợ chồng ông P và Trưởng xóm 22 trực tiếp có mặt chứng kiến.

Tại phiên tòa bà Vũ Thị N thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông P, bà T năm 2007 là hợp pháp, tự nguyện. Tuy nhiên do vợ chồng ông P mới thanh toán được cho bà 5.000.000 đồng còn thiếu 45.000.000 đồng nữa nên hiện nay bà không đồng ý chuyển nhượng 100m^2 đất ao nói trên cho vợ chồng ông P, bà T nữa. Bà xin trả lại số tiền 5.000.000 đồng tính theo lãi xuất Ngân hàng Nhà nước năm 2007 đến nay và đền bù công vượt lập, tường bao ông P xây theo giá thị trường hiện nay.

Từ nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2017/DS – ST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Áp dụng Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1.Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn P và bà Phạm Thị T: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/4/2007 giữa vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Vũ Thị N và vợ chồng ông Vũ Văn P, bà Phạm Thị T. Vợ chồng ông Vũ Văn P, bà Phạm Thị T được quyền sử dụng đất đối với đất ao có diện tích 100,8m^2 thuộc số thửa 4699, tờ bản đồ số 10, xóm 22, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định; Vị trí:

- Phía Đông giáp đường Xóm 22 dài 5,6m
- Phía Tây giáp đất ông S dài 5,6m
- Phía Nam giáp ngõ thuộc đất ông Trần Xuân T dài 18m
- Phía Bắc giáp đất ông Đ dài 18m.

Vợ chồng ông P, bà T được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất đã được chuyển nhượng.

2.Buộc vợ chồng ông Đ, bà N phải tháo dỡ tường bao xây gạch bi nằm tại phía Bắc giáp đất ông Đ (dài 18m, cao 2m, rộng 0,22m) để trả cho vợ chồng ông P, bà T phần diện tích 3,6m^2 đất (thuộc phần diện tích đất 100,8m^2 đã chuyển nhượng) có chiều dài giáp đất ông Đ 18m, chiều rộng phía Tây giáp đất ông S 0,2m, chiều rộng phía Đông giáp đường làng 0,2m (Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí giám định, quyền kháng cáo và biện pháp bảo đảm thi hành án cho các đương sự.

Ngày 25/7/2017, bà Vũ Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bán sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Vũ Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Tòa án huyện Nam Trực trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà không đúng quy định của pháp luật, tự ý đi giám định không có mặt của hai đương sự, cơ quan thứ 2 là Viện kiểm sát.

Tại "Giấy nhượng ủy quyền sử dụng đất" khi nhận số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng đặt cọc có trưởng xóm, địa chính, Chủ tịch xã ký và 2 vợ chồng anh P và 2 vợ chồng bà ký, còn việc nhận 45 triệu lại không có chữ ký của ông H trưởng xóm, không có chữ ký, dấu xác nhận của đại diện địa phương. Bà không thừa nhận chữ viết: "Tổng số chị lấy của em là 45.000.000.000 bốn mươi lăm triêu. N" là chữ viết của bà. Vì lý do ông P không giao nốt tiền còn lại nên gia đình bà mới hủy bỏ hợp đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/11/2017 bà N trình bày "Tôi không thừa nhận biên bản chuyển nhượng đất mà vợ chồng ông P – bà T đã xuất trình, nộp tại Tòa án vì phần nhận tiền không phải chữ viết của Tôi, không có chữ ký của ông H trưởng xóm, không có chữ ký, dấu xác nhận của đại diện địa phương. Tôi không nhất trí kết quả giám định số 302/GĐKTHS ngày 28/4/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Nam Định và Tôi không yêu cầu giám định lại".

Tại phiên tòa bà Phạm Thị T giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 100,8m^2 đất giữa ông Phạm Văn Đ, bà Vũ Thị N và vợ chồng bà, buộc vợ chồng ông Đ bà N phải dỡ bỏ bức tường bao xây sang phần đất đã chuyển nhượng cho gia đình bà cho đủ chiều ngang 5,6m, chiều dài 18m theo đúng hợp đồng chuyển nhượng ban đầu. Bà yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà N phải thanh toán cho bà số tiền chi phí giám định chữ viết, chữ ký của bà N là 1.020.000 đồng.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa – Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

1. Bà N cho rằng Tòa án nhân dân huyện Nam Trực trưng cầu giám định chữ viết của bà trong "Biên bản chuyển nhượng đất" không có mặt của 02 đương sự, cơ quan thứ 2 là Viện kiểm sát. Theo quy định tại Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự, việc giám định là do giám định viên thực hiện không cần sự có mặt của các đương sự và Viện kiểm sát.

2. Bà N cho rằng chữ viết: "Tổng số chị lấy của em là 45.000.000.000 bốn mươi lăm triêu. N" không phải chữ viết của bà. Tại kết luận giám định số: 302/GĐKTHS ngày 28/4/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Nam Định kết luận: Chữ viết có nội dung "Tổng số tiền chị lấy của em 45.000.000 bốn mươi lăm triệu. N" tại "Biên bản chuyển nhượng đất" là do bà Vũ Thị N viết ra.

Do vậy yêu cầu kháng cáo của bà N không được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 giữ nguyên bản án 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:

Xét kháng cáo của bà Vũ Thị N: Kháng cáo làm trong thời hạn luật định nên được HĐXX chấp nhận xem xét giải quyết.

Xét nội dung kháng cáo:

[1] Bà N cho rằng Tòa án nhân dân huyện Nam Trực trưng cầu giám định chữ viết của bà trong "Biên bản chuyển nhượng đất" không có mặt của 02 đương sự, cơ quan thứ 2 là Viện kiểm sát. Theo quy định tại Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự, việc giám định là do giám định viên thực hiện không cần sự có mặt của các đương sự và Viện kiểm sát.

[2] Tại "Giấy nhượng ủy quyền sử dụng đất" khi nhận số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng đặt cọc có trưởng xóm, địa chính, chủ tịch xã ký và 2 vợ chồng anh P và 2 vợ chồng tôi ký, còn việc nhận 45 triệu lại không có chữ ký của ông H trưởng xóm, không có chữ ký, dấu xác nhận của đại diện địa phương. Bà cho rằng chữ viết: "Tổng số chị lấy của em là 45.000.000.000 bốn mươi lăm triêu. N" không phải chữ viết của bà.Tại kết luận giám định số: 302/GĐKTHS ngày 28/4/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Nam Định kết luận: Chữ viết có nội dung "Tổng số tiền chị lấy của em 45.000.000 bốn mươi lăm triệu. N" tại Biên bản chuyển nhượng đất là do bà Vũ Thị N viết ra.

Bà N không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì mới so với tài liệu chứng cứ đã được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá, không yêu cầu giám định lại nên yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị N không được chấp nhận.

[3] Như vậy: Vào năm 2005, giữa vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Vũ Thị N và vợ chồng ông Vũ Văn P, bà Phạm Thị T đã tiến hành giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100,8/360 m2 đất ao thửa số 4699 tờ bản đồ số 10, xóm 22, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định. Khi tiến hành giao kết hợp đồng, người tham gia là ông Đ, bà N, ông P, bà T có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội, đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có đủ điều kiện chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[4] Vợ chồng ông P, bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và đã nhận đất, sử dụng đất từ năm 2007 cho đến nay, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được UBND xã N, huyện N, tỉnh Nam Định chứng thực ngày 23/4/2007. Căn cứ mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng

pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Áp dụng Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/4/2007 giữa vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Vũ Thị N và vợ chồng ông Vũ Văn P, bà Phạm Thị T là đúng pháp luật. Vợ chồng ông Vũ Văn P, bà Phạm Thị T được quyền sử dụng đất đối với đất ao có diện tích 100,8m^2 tại thửa số 4699, tờ bản đồ số 10, xóm 22, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định, nhưng thực tế hiện tại vợ chồng ông P, bà T chỉ đang sử dụng 97,2m^2 vì vậy buộc vợ chồng ông Đ, bà N phải tháo dỡ tường bao xây gạch bi phía Bắc giáp đất ông Đ (dài 18m, cao 2m, rộng 0,22m) để trả cho vợ chồng ông P, bà T diện tích 3,6m^2 đất thuộc diện tích 100,8m^2 đất ao đã chuyển nhượng. Vợ chồng ông P, bà T được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất đã được chuyển nhượng.

[5] Về án phí: Căn cứ điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xét ông Đ, bà N là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà N và án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đ, bà N. Dự phí kháng cáo bà N đã nộp được hoàn trả lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bán án sơ thẩm

Áp dụng Điều 698, Điều 699,Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn P và bà Phạm Thị T: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/4/2007 giữa vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Vũ Thị N và vợ chồng ông Vũ Văn P, bà Phạm Thị T. Vợ chồng ông Vũ Văn P, bà Phạm Thị T được quyền sử dụng đất đối với đất ao có

diện tích 100,8m^2 thuộc số thửa 4699, tờ bản đồ số 10, xóm 22, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định; Vị trí:

- Phía Đông giáp đường Xóm 22 dài 5,6m

- Phía Tây giáp đất ông S dài 5,6m

- Phía Nam giáp ngõ thuộc đất ông Trần Xuân T dài 18m

- Phía Bắc giáp đất ông Đ dài 18m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Vợ chồng ông P, bà T được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất đã được chuyển nhượng.

2.Buộc vợ chồng ông Đ, bà N phải tháo dỡ tường bao xây gạch bi nằm tại phía Bắc giáp đất ông Đ (dài 18m, cao 2m, rộng 0,22m) để trả cho vợ chồng ông P, bà T phần diện tích 3,6m^2 đất (thuộc phần diện tích đất 100,8m^2 đã chuyển nhượng) có chiều dài giáp đất ông Đ 18m, chiều rộng phía Tây giáp đất ông S 0,2m, chiều rộng phía Đông giáp đường làng 0,2m.

(Có sơ đồ kèm theo)

3.Án phí DSST: Hoàn trả cho ông Vũ Văn P và bà Phạm Thị T số tiền 1.700.000 đồng do ông Vũ Văn P đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Trực theo biên lai thu số 07116 ngày 24/10/2016. Hoàn trả bà Vũ Thị N 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Nam Định theo biên lai thu số 0001834 ngày 25/7/2017 song bảo thủ để đảm bảo thi hành án.

4.Chi phí giám định: Buộc bà Vũ Thị N phải trả cho bà Phạm Thị T số tiền chi phí giám định là 1.020.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, các đương 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 quy định tại Điều 6,7, 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, VKSND cấp cao
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Nam Trực;
- VKSND huyện Nam Trực;
- Chi cục THADS huyện Nam Trực;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Tiến Dũng