

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: **51** /2019/DS-PT

Ngày: 08-11-2019

*“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 TUYÊN QUANG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Hà Văn Chương

- ***Các Thẩm phán:*** Bà Lưu Hồ Loan

Ông Ma Ngọc Trung.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Hồng Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Hữu Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2019/TLDS - PT ngày 26 tháng 02 năm 2019, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2018/DS-ST, ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2019/QĐ-PT, ngày 26/3/2019, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà **Cao Thị V**, sinh năm 1950; có mặt;

Địa chỉ: Tổ 6 (tổ 10 cũ), phường H, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

- ***Bị đơn:*** Ông **Phạm Tiến V**, sinh năm 1969; vắng mặt;

Địa chỉ: Số nhà 25, tổ 01, phường T, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

- ***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông **Phạm Đức Đ**, sinh năm 1968 và bà Mai L (Mai Thúy L), sinh năm 1976;

Nơi đăng ký HKTT: Tổ 17, phường H, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

Chỗ ở hiện nay: Tổ 6 (tổ 10 cũ), phường H, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang; đều có mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang

Địa chỉ: Thôn T2, xã A, Tp: Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Tô Hoàng N**- Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Xuân D** - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q; vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

3. Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang

Địa chỉ: Số nhà 267, đường 17/8, phường P, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nịnh Văn T**- Chức vụ: Trưởng phòng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Đoàn Thị M**- Công chứng viên; vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Cao Thị V; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Đức D và bà Mai L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Cao Thị V trình bày:

Bà Cao Thị V có mua của ông Bàn Văn C 01 thổ đất diện tích 127m² tại tổ 6 (tổ 10 cũ), phường H, thị xã Q (nay là thành phố Q) vào năm 2003, sau khi mua đất bà V đã xây 01 nhà cấp IV lợp Prôximăng, do kinh tế khó khăn bà đã chuyển nhượng một phần diện tích đất vào ngày 24/10/2003 giữa bà Cao Thị V và bà Dương Bích B có thỏa thuận mua bán viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà V nhượng lại cho bà B 5m đất chiều ngang bám mặt đường, chiều sâu 30m và có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Dương Bích B (Việc giao dịch chuyển nhượng và lập hợp đồng này không có sự tham gia của ông Phạm Tiến V chồng bà B, chỉ là hợp đồng viết tay giữa bà V với bà B không qua công chứng chứng thực) với giá 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng), trả trước 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), còn nợ lại 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) khi nào hoàn tất giấy tờ thì trả nốt (giấy viết tay không qua công chứng hoặc xác nhận của chính quyền địa phương). Sau khi bà có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B đã đi làm thủ tục tách đất, chi phí hết 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), theo thỏa thuận hai bên đã thống nhất trừ vào khoản tiền bà B còn nợ. Hiện tại bà B còn nợ tiền mua đất chưa trả cho bà là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng còn có một số vấn đề vướng mắc nên hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Bà vẫn đang sử dụng diện tích đất trên và vẫn chưa trả được tiền cho bà B vì năm 2007 bà B đã chết do tai nạn giao thông. Sau đó bà cần tiền và đã bán diện tích đất trên, nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng được vì vướng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà B do trước đó bà B đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND thị xã Q (nay là thành phố Q) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên ông Phạm Tiến V và bà Dương Bích B. Do vậy, bà làm đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với bà Dương Bích B lập ngày 24/10/2002 (Thực tế bà V và bà B lập hợp đồng là ngày 24/10/2003, nhưng giấy viết sai năm lại ghi ngày 24/10/2002) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 501/2004/CN lập ngày 04/01/2004 giữa bà V với ông Phạm Tiến V và bà Dương Bích B.

Ngày 26/12/2003 bà V được UBND thị xã Q (nay là thành phố Q) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, thửa đất số 70b+70c, tờ bản đồ 29, diện tích 127 m². Sau đó bà V và bà B đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

501/2004/CN lập ngày 04/01/2004 tại UBND phường H. Ngày 30/6/2004 bà Dương Bích B và ông Phạm Tiến V đã được UBND thị xã Q (nay là thành phố Q) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70d, tờ bản đồ 29, diện tích 62,4m² đất. Tuy nhiên, do bà V không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà V để chỉnh lý tách đất nên UBND thị xã Q đã không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B ông V.

Từ năm 2006 đến năm 2013 bà Cao Thị V đã nhiều lần dùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà V thế chấp ngân hàng để vay tiền. Cuối năm 2013 bà V đã bán toàn bộ diện tích 127m² đất tại thửa đất số 70b+70c và nhà xây trên đất cho ông Phạm Đức Đ và bà Mai L. Sau khi thỏa thuận mua bán xong bà V đã nhận đủ số tiền mua bán nhà đất là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) và đã giao toàn bộ nhà, đất cho ông Đ và bà L. Ngày 07/01/2014 bà V và ông Phạm Đức Đ, bà Mai L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang.

Sau khi ký hợp đồng, ông Đ bà L đã chuyển về sinh sống tại thửa đất trên và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nộp hồ sơ lên UBND thành phố Q để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên UBND thành phố Q đã phát hiện một phần diện tích đất bà V chuyển nhượng cho ông Đ bà L đã được chuyển nhượng cho ông V bà B, nên không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ bà L.

Ngày 14/10/2016 bà Cao Thị V làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản viết tay) giữa bà V với bà Dương Bích B lập ngày 24/10/2003 và tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 501/2004/CN, lập ngày 04/01/2004 giữa bà V với ông Phạm Tiến V và bà Dương Bích B, công nhận bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2014 giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ bà Mai L. Ông Phạm Tiến V có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2014 giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ bà Mai L và đề nghị UBND thành phố Q trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Phạm Tiến V.

Bị đơn ông Phạm Tiến V trình bày: Năm 2004 giữa gia đình ông và bà V đã thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà V tại tổ 6 (tổ 10 cũ), phường H, thành phố Q. Việc mua bán chuyển nhượng đất đã xong, hai bên đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND thị xã Q (nay là thành phố Q) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông là Dương Bích B và Phạm Tiến V. Do bà V không mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc của bà V lên UBND để chỉnh lý, nên UBND chưa trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Sau đó bà V còn làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Phạm Đức Đ bà Mai L trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông và có đơn khởi kiện ra Tòa án đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với vợ chồng ông thì ông không nhất trí, đề nghị Tòa án giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và buộc bà V có trách nhiệm hoàn tất thủ tục với UBND thành phố Q để UBND thành phố trả giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho ông. Đối với bản hợp đồng được lập giữa bà V với ông Đ bà L là bản Hợp đồng lập sai, vi phạm quyền lợi ích của ông là bà V đã chuyển nhượng cả phần diện tích đất đã bán cho ông và ông đã được UBND thị xã Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông đề nghị Tòa án tuyên hủy bản hợp đồng được lập ngày 07/01/2014 giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ bà Mai L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức Đ bà Mai L trình bày:

Năm 2013, ông bà có nhu cầu mua đất để sử dụng, qua giới thiệu nên biết bà Cao Thị V có nhu cầu bán đất ở tổ 6 (tổ 10 cũ), phường H. Sau khi xem xét đất, giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và qua xác nhận của chính quyền địa phương về thửa đất không có tranh chấp, nên ông bà đã đồng ý mua đất và tài sản gắn liền với đất là nhà xây cấp IV lợp proximang. Ông bà đã làm thủ tục, lập hợp đồng đầy đủ và chuyển về sống tại nhà đất trên từ đó không có tranh chấp gì. Chỉ đến khi mang hồ sơ đến bộ phận một cửa của UBND thành phố Q thì được cán bộ Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố trả lời là một phần diện tích đất trên đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Tiến V bà Dương Bích B, nên đã giữ lại hồ sơ và không làm thủ tục cho ông bà. Do vậy, đến nay gia đình ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà đối với thửa đất trên, ngoài ra ông bà không đề nghị giải quyết về vấn đề gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện UBND thành phố Q trình bày:

Ngày 26/12/2003 bà Cao Thị V đã được UBND thị xã Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 01924 đối với thửa đất số 70b+70c, tờ bản đồ số 29, diện tích 127m² tại tổ 6 (tổ 10 cũ), xã H, thị xã Q (nay là phường H, thành phố Q). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà V đã chuyển nhượng 62,4m² cho hộ ông Phạm Tiến V và bà Dương Bích B theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị số 501/2004/CN lập ngày 04/01/2004, được UBND xã H xác nhận ngày 26/4/2004 và UBND thị xã Q duyệt ngày 07/6/2004. Sau khi nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, UBND thị xã đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 122617 ngày 30/6/2004 cho hộ ông V bà B (thửa đất số 70b, tờ bản đồ địa chính 29, diện tích 62,4m²). Do hộ ông V chưa nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V để chỉnh lý, nên UBND thành phố Q chưa trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông V và vẫn lưu tại bộ phận một cửa.

Ngày 16/01/2014 UBND thành phố Q nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Đức Đ và bà Mai L đối với thửa đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Cao Thị V. Sau khi kiểm tra thấy một phần thửa đất trong hồ sơ chuyển nhượng đã được bà V chuyển nhượng cho ông V và bà B nên đã dừng lại không giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang trình bày:

Theo hồ sơ đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ và bà Mai L có xác nhận của chính quyền địa

phương đất không có tranh chấp, căn cứ Luật công chứng thì Phòng công chứng số 1 đã công chứng vào bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2014 giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ và bà Mai L theo quy định của pháp luật. Việc công chứng cả phần đất đã được chuyển nhượng cho ông V và bà B không được thể hiện trong hồ sơ nên Phòng công chứng không biết.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Q xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đưa ra xét xử. Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã quyết định: Áp dụng Điều 26, 35, 147, 228, 271 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, 166, 170 Luật đất đai; Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị V về việc đề nghị tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị số 501/2004/CN lập ngày 04/01/2004 giữa bà Cao Thị V và ông Phạm Tiến V, bà Dương Bích B được UBND xã H xác nhận ngày 26/4/2004 và UBND thị xã Q duyệt ngày 07/6/2004 và yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lập ngày 07/01/2014 giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ và bà Mai L (Mai Thuý L).

Ông Phạm Tiến V có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị V số tiền còn nợ tương đương 20,8% giá trị đất tại thời điểm xét xử là 19.760.832 đồng (mười chín triệu bảy trăm sáu mươi nghìn tám trăm ba mươi hai đồng).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Tiến V, tuyên Bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/01/2014 giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ, bà Mai L (Mai Thuý L) đối với thửa đất số 70b+70c, tờ bản đồ số 29, tại tổ 10, phường H theo văn bản công chứng số 65, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2014 của Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang là vô hiệu.

Ông Phạm Đức Đ và bà Mai L có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích 127 m² đất (trong đó có 120m² đất thổ cư và 07m² đất vườn) tại thửa số 70b+70c, tờ bản đồ số 29 tại tổ 10, phường H và tài sản gắn liền với đất là nhà xây cấp IV, tường xây gạch chỉ quét vôi ve, mái lợp phi proximăng cho bà Cao Thị V. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 019024 ngày 26/12/2003 đứng tên bà Cao Thị V. Bà Cao Thị V có nghĩa vụ trả lại khoản tiền mua nhà đất đã nhận cho ông Phạm Đức Đ và bà Mai L số tiền là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/8/2018 ông Phạm Đức Đ và bà Mai L có đơn kháng cáo không chấp nhận toàn bộ bản án số 53/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết toàn bộ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Tiến V theo đúng quy định của pháp luật và thực tế hiện trạng sử dụng đất của bà V. Việc cơ quan

có thẩm quyền xác nhận đăng ký thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của bà Vtư năm 2006 đến năm 2013. Việc tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa gia đình tôi bà Cao Thị V của Tòa án cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Đức Đ và bà Mai L bổ sung kháng cáo yêu cầu được sử dụng diện tích đất còn lại của bà Cao Thị V và yêu cầu thẩm định tại chỗ.

Ngày 10/9/2018 bà Cao Thị V là Nguyên đơn kháng cáo những nội dung trong bản án của Tòa án nhân dân thành phố Q tuyên là chưa đúng với thực tế và còn nhiều nội dung trong bản án, những người có liên quan, cơ quan có thẩm quyền liên quan đến vụ việc trên không có mặt để làm đối chứng. Đề nghị Tòa án làm rõ những nội dung trên.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Phạm Đức Đ, bà Mai L và bà Cao Thị V là hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo có trong nội dung bản án sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 137, Điều 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 100, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai; Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ, bà Mai L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang như sau: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị V về việc đề nghị tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị số 501/2004/CN lập ngày 04/01/2004 giữa bà Cao Thị V và ông Phạm Tiến V, bà Dương Bích B được UBND xã H xác nhận ngày 26/4/2004 và UBND thị xã Q duyệt ngày 07/6/2004 và yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/01/2014 giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ và bà Mai L(Mai Thuý L).

Ông Phạm Tiến V được sử dụng 83,5 m² đất tại thửa 70, tờ bản đồ số 29 thuộc tổ 6 (tổ 10 cũ), phường H, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, được giới hạn bởi các điểm A-B có chiều rộng là 3,2 mét; điểm B-10 có chiều dài là 25,52 mét; điểm 10-11 có chiều rộng là 3,35 mét; điểm 11-A có chiều dài là 26,69 mét (*Kèm theo sơ đồ thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2019*).

Ông Phạm Tiến V có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị V số tiền còn nợ tương đương 20,8% giá trị đất tại thời điểm xét xử là 19.760.832 đồng (*mười chín triệu bảy trăm sáu mươi nghìn tám trăm ba mươi hai đồng*).

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ, bà Mai L; công nhận sự thỏa thuận giữa bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ, bà Mai L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Ông Phạm Đức Đ và bà Mai L được sử dụng 62,8 m² đất tại thửa 70, tờ bản đồ số 29 thuộc tổ 6 (tổ 10 cũ), phường H, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, được giới hạn bởi các điểm B-C có chiều rộng là 3,33 mét; điểm C-9 (giáp đất ông C) có chiều dài là 25 mét; điểm 9-10 có chiều rộng là 1,74 mét; điểm 10-B có chiều dài là 25,52 mét (*Kèm theo sơ đồ thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2019*).

Ông Phạm Đức Đ và bà Mai L có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất giao cho ông Phạm Tiến V được sử dụng.

Bà Cao Thị V có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đức Đ và bà Mai L khoản tiền mua nhà, đất do phần vô hiệu là 328.590.000 đồng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Q thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00808/QSĐĐ/HT, số bìa X 122617 ngày 30/6/2004 mang tên hộ bà Dương Bích B, ông Phạm Tiến V, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00703/QSĐĐ/HT, số bìa X 019024 ngày 26/12/2003 mang tên bà Cao Thị V để chỉnh lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về án phí dân sự: Bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ, bà Mai L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà V, ông Đ, bà L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Ông Phạm Tiến V phải chịu 988.000 đồng, tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Miễn toàn bộ 16.429.500 đồng, tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Cao Thị V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Các đương sự bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ và bà Mai L kháng cáo là hợp lệ trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nội dung kháng cáo có trong nội dung bản án sơ thẩm; Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang thụ lý giải quyết vụ án đúng theo quy định tại Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà V trình bày, năm 2003 bà có mua của ông C 01 diện tích đất 127 m² tại tổ 6 (tổ 10 cũ), xã H. Tháng 10/2003 bà và bà B đã thỏa thuận mua bán một phần diện tích đất trên, khi thỏa thuận có viết giấy tờ. Tháng 12/2003 bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận, ngày 04/01/2004 bà V và ông V, bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 501/2004/HĐ, được UBND xã H xác nhận ngày 26/4/2004 và UBND thị xã Q duyệt ngày 07/6/2004. Sau đó, đến ngày 07/01/2014 bà và bà Cao Thị V chuyển nhượng toàn bộ diện tích 127 m² đất trên cho ông Phạm Đức Đ và bà Mai L.

Ngày 14/10/2016 bà Cao Thị V làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản viết tay) giữa bà Cao Thị V với bà Dương Bích B lập ngày 24/10/2003 và tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 501/2004/CN lập ngày 04/01/2004 giữa bà V với ông Phạm Tiến V và bà Dương Bích B, công nhận bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/01/2014 giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ và bà Mai L. Ngày 15/11/2017 ông Phạm Tiến V có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/01/2014 giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ và bà Mai L.

Do vậy, xác định đây là vụ án Kiện Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

3.1. Về tính hợp pháp của các bản hợp đồng: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/2002 (thực tế là lập ngày 24/10/2003, nhưng do các bên viết nhầm năm) giữa bà Cao Thị V và bà Dương Bích B.

Giấy được lập có nội dung đầy đủ, nhưng vi phạm về hình thức, không qua đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, năm 2004 các bên đã ký lại hợp đồng và ngày 26/4/2004 UBND xã H đã ký xác nhận, ngày 07/6/2004 đã được UBND thị xã Q ký duyệt cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, bản hợp đồng viết tay giữa bà V với bà B không còn giá trị vì đã được thay thế bởi bản hợp đồng số 501/2004/CN được lập giữa bà Cao Thị V với bà Dương Bích B và ông Phạm Tiến V.

3.2. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị số 501/2004/CN lập ngày 04/01/2004.

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa đại diện bên bán là bà Cao Thị V, bên mua là ông Phạm Tiến V và bà Dương Bích B có chứng thực của UBND xã H ngày 21/5/2004 và được UBND thị xã Q duyệt cho phép chuyển nhượng ngày 07/6/2004 phù hợp với quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Khi chuyển nhượng hai bên đều có năng lực hành vi dân sự, ký kết trên cơ sở tự nguyện, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng được lập có chứng thực của UBND xã H và phê duyệt của UBND thị xã Q và đã được UBND thị xã Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00808/QSĐĐ/HT, số bìa X 122617 ngày 30/6/2004 mang tên hộ bà Dương Bích B, ông Phạm Tiến V, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện vẫn đang còn giá trị. Do đó, đủ điều kiện để công nhận bản Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị số 501/2004/CN lập ngày 26/4/2004 giữa Cao Thị V và ông Phạm Tiến V, bà Dương Bích B có hiệu lực.

Cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị V về việc đề nghị tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị số 501/2004/CN lập ngày 04/01/2004 giữa bà Cao Thị V và ông Phạm Tiến V, bà Dương Bích B được UBND xã H xác nhận ngày 26/4/2004 và UBND thị xã Q duyệt ngày 07/6/2004 là đúng pháp luật; tại cấp phúc thẩm các đương sự không cung cấp

được chứng cứ mới, do vậy Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ và bà Mai L.

3.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/01/2014.

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Cao Thị V, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Đức Đ và bà Mai L (trên hợp đồng có chữ ký bên A: bà Cao Thị V, bên B: ông Phạm Đức Đ). Hợp đồng có qua công chứng tại Phòng công chứng số 1, số công chứng 65, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng đã chuyển nhượng 127 m² đất tại thửa số 70b, 70c tờ bản đồ 29, tổ 10, phường H, trong đó có cả phần diện tích 62,4 m² đất đã được chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị số 501/2004/CN giữa bà Cao Thị V với bà Dương Bích B và ông Phạm Tiến V đã được UBND thị xã Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00808/QSDĐ/HT GCNQSD, số bìa X 122617 ngày 30/6/2004 mang tên hộ bà Dương Bích B, ông Phạm Tiến V. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất này đã vi phạm quy định của pháp luật do lỗi của bà V là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất không cung cấp thông tin cho bên nhận chuyển nhượng biết đã bán diện tích 62,4 m² đất cho ông Phạm Tiến V, bà Dương Bích B. Do vậy, bản hợp đồng lập ngày 07/01/2014 giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ, bà Mai L đã bị vô hiệu một phần về nội dung (diện tích 62,4 m² đất đã bán cho ông Phạm Tiến V, bà Dương Bích B). Tại phiên tòa các đương sự bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ, bà Mai L thỏa thuận diện tích đất còn lại bà V giao lại cho ông Phạm Đức Đ, bà Mai L sử dụng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/01/2014; về giá thỏa thuận khi mua 5.118.000 đồng/m² đất, các bên đề nghị giao đất theo biên bản thẩm định ngày 10/5/2019, ông Phạm Đức Đ, bà Mai L sử dụng 62,8 m² đất còn lại trị giá là 321.410.000 đồng, bà Cao Thị V có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đức Đ, bà Mai L số tiền 328.590.000 đồng; xét thỏa thuận trên là phù hợp pháp luật, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ và bà Mai L, cần sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q là phù hợp pháp luật.

3.4. Về giải quyết hậu quả:

Ông Phạm Tiến V còn nợ bà Cao Thị V số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hai bên mua bán đất theo thỏa thuận là 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng), số tiền 10.000.000 đồng tương đương 20,8% giá trị thửa đất. Giá trị thửa đất tại thời điểm xét xử, theo kết luận định giá tài sản là 3.045.000 đồng/m² x 62.4 m² = 190.008.000 đồng, vậy 20,8% của giá trị thửa đất là 39.521.664 đồng (ba mươi chín triệu năm trăm hai mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bốn đồng).

Trong vụ việc này lỗi được xác định do cả hai bên, bên bà V không tự nguyện giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng tên bà Cao Thị V cho ông V để đi làm thủ tục tách đất, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bên ông V không đôn đốc,

sát sao trong việc yêu cầu bà V giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Cao Thị V để chỉnh lý tách đất. Do vậy, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ lỗi chia ra là 19.760.832 đồng. Như vậy, ông Phạm Tiến V có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị V số tiền còn nợ tương đương 20,8 % giá trị đất tại thời điểm xét xử là 19.760.832 đồng (mười chín triệu bảy trăm sáu mươi nghìn tám trăm ba mươi hai đồng) là phù hợp pháp luật.

[4] Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2018 thể hiện trên phần diện tích đất bà Cao Thị V bán cho ông Phạm Tiến V có một phần diện tích đất gồm 0,72m chiều ngang, chiều sâu hết đất có một phần nhà của bà V đã xây năm 2003 (gồm 10,87 m² nhà lợp mái prôximăng, 3,92 m² nhà mái bê tông cốt thép, 13,12 m² bán mái lợp tôn phía trước, 8,4 m² bán mái lợp prôximăng).

Theo Biên bản xác định hiện trạng nhà đất lập ngày 09/01/2004 thể hiện trên phần diện tích đất bà V chuyển nhượng cho ông V bà B chỉ có đất, không có nhà và tài sản trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự đều xác định, sau khi mua đất của ông C, bà V đã xây nhà cấp IV để ở, sau đó mới bán phần đất còn lại cho bà B, ông V. Khi đo vẽ hiện trạng sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng, cán bộ đo vẽ đã tính từ mép nhà bà V kéo ra 3,2m chiều ngang, chiều sâu hết đất để xác định phần diện tích đất bà V chuyển nhượng cho ông V. Như vậy, khi đo vẽ các bên đều xác định trên đất không có nhà, tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, ngày 14/5/2018 khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, trên phần đất bà V chuyển nhượng cho ông V lại có một phần nhà xây của bà V mà hiện tại ông Phạm Đức Đ và bà Mai L đang sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định là vụ án dân sự Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bản Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị được lập giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Tiến V bà Dương Bích B đã được công nhận. Về vấn đề nhà, đất này cấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất cho các bên đương sự khi có yêu cầu. Tại cấp phúc thẩm bà V, ông Đ và bà Mai L thỏa thuận về giá khi mua là 5.118.000 đồng/m² đất trong đó có cả nhà và đất, nên ông Phạm Đức Đ và bà Mai L có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất giao cho ông Phạm Tiến V được sử dụng.

[5] Về vị trí, ranh giới, diện tích thửa đất do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp cho bà Cao Thị V, ông Phạm Tiến V bà Dương Bích B không khớp với hiện trạng thửa đất số 70, tờ bản đồ 29 bản đồ địa chính đo đạc năm 1997; tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2019 được đo vẽ bằng máy, áp vào tờ bản đồ 29 bản đồ địa chính đo đạc năm 1997, nên giao cho các đương sự được sử dụng đất như sau:

Ông Phạm Tiến V được sử dụng 83,5 m² đất tại thửa 70, tờ bản đồ số 29 thuộc tổ 6 (tổ 10 cũ), phường H, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, được giới hạn bởi các điểm A-B có chiều rộng là 3,2 mét; điểm B-10 có chiều dài là 25,52 mét; điểm 10-11 có chiều rộng là 3,35 mét; điểm 11-A có chiều dài là 26,69 mét (*Kèm theo sơ đồ thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2019*).

Ông Phạm Đức Đ và bà Mai L được sử dụng 62,8 m² đất tại thửa 70, tờ bản đồ số 29 thuộc tổ 6 (tổ 10 cũ), phường H, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, được giới hạn bởi các điểm B-C có chiều rộng là 3,33 mét; điểm C-9 (giáp đất ông C) có chiều dài là 25

mét; điểm 9-10 có chiều rộng là 1,74 mét; điểm 10-B có chiều dài là 25,52 mét (Kèm theo sơ đồ thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2019).

[6] Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Q thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00808/QSDD/HT, số bìa X 122617 ngày 30/6/2004 mang tên hộ bà Dương Bích B, ông Phạm Tiến V, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00703/QSDD/HT, số bìa X 019024 ngày 26/12/2003 mang tên bà Cao Thị V để chỉnh lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[7] Tại văn bản đề nghị và kiến nghị ngày 08/10/2018 ông Phạm Đức Đ, bà Mai Lyêu cầu xem xét giải quyết việc bồi thường thiệt hại của bên có lỗi khoản tiền thiệt hại là tiền lãi suất ngân hàng do ông, bà trả lãi cho bà Cao Thị V; xem xét trách nhiệm của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q; xem xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Cao Thị V cho bà Triệu Thị G là con gái bà V công chứng số 3.506 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 30/6/2017. Tại cấp sơ thẩm ông Phạm Đức Đ, bà Mai L xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà và bà Cao Thị V là ngay thẳng, hợp pháp, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà đối với thửa đất trên, ngoài ra ông, bà không đề nghị giải quyết về vấn đề gì khác, nên cấp sơ thẩm chưa giải quyết, do đó cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét giải quyết.

[8] Về tiền chi phí đo đạc thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm do ông Phạm Đức Đ, bà Mai L yêu cầu thẩm định và tự nguyện nộp chi phí 5.964.000 đồng, đã chi phí đủ, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ, bà Mai L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Cấp sơ thẩm buộc ông Phạm Tiến V có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị V số tiền còn nợ là 19.760.832 đồng; bà Cao Thị V có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đức Đ và bà Mai L khoản tiền mua nhà, đất là 650.000.000 đồng, nhưng không tuyên án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là thiếu sót, cấp phúc thẩm cần tuyên buộc ông Phạm Tiến V phải chịu 988.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, bà Cao Thị V là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/QH ngày 30/12/2016 của Quốc hội, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Cao Thị V là phù hợp pháp luật.

[10] Các phần 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự

năm 1995; Điều 137, Điều 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 100, Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai; Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ, bà Mai L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị V về việc đề nghị tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị số 501/2004/CN lập ngày 04/01/2004 giữa bà Cao Thị V và ông Phạm Tiến V, bà Dương Bích B được UBND xã H xác nhận ngày 26/4/2004 và UBND thị xã Q duyệt ngày 07/6/2004 và yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/01/2014 giữa bà Cao Thị V với ông Phạm Đức Đ và bà Mai L (Mai Thuý L).

Ông Phạm Tiến V được sử dụng 83,5 m² đất tại thửa 70, tờ bản đồ số 29 thuộc tổ 6 (tổ 10 cũ), phường H, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, được giới hạn bởi các điểm A-B có chiều rộng là 3,2 mét; điểm B-10 có chiều dài là 25,52 mét; điểm 10-11 có chiều rộng là 3,35 mét; điểm 11-A có chiều dài là 26,69 mét (*Kèm theo sơ đồ thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2019*).

Ông Phạm Tiến V có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị V số tiền còn nợ tương đương 20,8% giá trị đất tại thời điểm xét xử là 19.760.832 đồng (*mười chín triệu bảy trăm sáu mươi nghìn tám trăm ba mươi hai đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ, bà Mai L; công nhận sự thỏa thuận giữa bà Cao Thị V, ông Phạm Đức Đ, bà Mai L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Ông Phạm Đức Đ và bà Mai L được sử dụng 62,8 m² đất tại thửa 70, tờ bản đồ số 29 thuộc tổ 6 (tổ 10 cũ), phường H, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, được giới hạn bởi các điểm B-C có chiều rộng là 3,33 mét; điểm C-9 (giáp đất ông C) có chiều dài là 25 mét; điểm 9-10 có chiều rộng là 1,74 mét; điểm 10-B có chiều dài là 25,52 mét (*Kèm theo sơ đồ thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2019*).

Ông Phạm Đức Đ và bà Mai L có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất giao cho ông Phạm Tiến V được sử dụng.

Bà Cao Thị V có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đức Đ và bà Mai L khoản tiền mua nhà, đất là 328.590.000 đồng (*ba trăm hai mươi tám triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng*).

Khoản tiền phải trả, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Q thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00808/QSDD/HT, số bìa X 122617 ngày 30/6/2004 mang tên hộ bà Dương Bích B, ông Phạm Tiến V, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00703/QSDD/HT, số bìa X 019024 ngày 26/12/2003 mang tên bà Cao Thị V để chỉnh lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Về án phí dân sự:

Bà Cao Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà V 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000098 ngày 25/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

Ông Phạm Đức Đ, bà Mai L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Đ, bà L 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000092 ngày 21/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

Ông Phạm Tiến V phải chịu 988.000 đồng (*chín trăm tám mươi tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Miễn toàn bộ 16.429.500 đồng (*mười sáu triệu bốn trăm hai chín nghìn năm trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Cao Thị V.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 08/11/2019./.

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, 7a 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 Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- UBND phường H;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hà Văn Chương