

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 22/2021/DS-PT
Ngày 02/7/2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD 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 Lưu Toàn Nghĩa.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh, bà Đỗ Thị Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Huế - Thư ký Tòa án ND tỉnh Thái Bình

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:
Bà Nhâm Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 tháng 6 và 02 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2021/QĐ-PT ngày 07/5/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Dương H, sinh năm 1956;

Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1960

Đều trú tại: Số 189, đường P, tổ 17, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

- Bị đơn: Bà Lương Thị N, sinh năm 1953;

Nơi cư trú: Số 192, đường N, tổ 19, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Giang Quốc U, sinh năm 1954; Nơi cư trú: Số 02, tổ 6, phường P, thị xã N, tỉnh Yên Bái.

- Người làm chứng:

Chị Giang Thị Hằng N1, sinh năm 1979.

Nơi cư trú: Ngõ 75, X, X, Bắc T, thành phố Hà Nội.

Anh Giang Nam S, sinh năm 1981.

Nơi cư trú: Số nhà 192, đường N, tổ 19 phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

- Người kháng cáo: Ông Bùi Dương H và bà Nguyễn Thị Kim O - là

nguyên đơn. Bà Lương Thị N - là bị đơn.

(Ông H, bà O, bà N có mặt, ông U xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Nguyên đơn** - bà Nguyễn Thị Kim O và ông Bùi Dương H trình bày:

Ngày 28/12/2004 bà O và vợ chồng ông U, bà N đã thỏa thuận và tự nguyện ký *Giấy chuyển nhượng đất* và *Bản cam kết trách nhiệm* với nội dung: Ông U, bà N chuyển nhượng cho cô Nguyễn Thị Kim O 108m² đất, chiều rộng 6m, dài 18m. Đất không có tranh chấp, không lấn chiếm. Ngõ đi chung rộng 2m, dài 25m không thuộc vào phần đất 108m², bán đứt với giá 162 triệu đồng, đã nhận 100 triệu đồng. Trong vòng 2 tháng kể từ ngày 29/12/2004 gia đình bà N có trách nhiệm hoàn tất giấy tờ trước bạ hợp pháp cho gia đình cô O, đồng thời bàn giao 108m² đất cùng ngõ đi chung cho gia đình cô O sử dụng. Bên nào phá vỡ hợp đồng thì phải chịu phạt 50% số tiền mua. Nếu ông U bà N không thực hiện đúng cam kết thì giá bán 108 m² đất trên là 100 triệu đồng, (có sơ đồ phần đất chuyển nhượng kèm theo).

Sau đó ông U và bà N không thực hiện hợp đồng. Đến năm 2006 bà N nói với ông bà là đất đang có tranh chấp với ông T. Ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông U và bà N trả lại 100 triệu đồng nhưng ông U và bà N không trả. Đến tháng 8 năm 2009, bà N bàn giao 108m² đất như đã thỏa thuận, sau đó ông bà đã xây 1 nhà cấp 4 để cho thuê, diện tích đất còn lại để làm sân. Cuối năm 2017, bà N giải quyết xong việc tranh chấp đất với ông T, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 370,9m² đất, thửa số 233, tờ bản đồ số 32 tại tổ 41B (nay là tổ 19), phường K, thành phố T, trong đó có 108m² đất đã chuyển nhượng cho ông bà. Năm 2018 Ủy ban nhân dân phường K đã hòa giải, bà N đề nghị trả tiền, nhưng ông bà không đồng ý.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có hiệu lực vì hợp đồng chuyển nhượng và bản cam kết của ông U và bà N rất chặt chẽ và đầy đủ. Ông U và bà N đã bàn giao đất cho ông bà, ông bà đã xây dựng căn nhà trọ trên diện tích đất đã này từ năm 2009 và đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Việc bàn giao đất và xây dựng nhà, hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay đe dọa gì. Ông bà đã trả 2/3 số tiền mua đất. Ông bà không chấp nhận đơn phản tố của bà N về việc yêu cầu ông bà hoàn trả tiền khai thác 2 gian phòng trọ từ năm 2009 cho đến nay vì bà N đã bàn giao đất cho ông bà theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà có quyền sử dụng và khai thác diện tích đất đã bàn giao.

Nay ông bà yêu cầu bà N phải hoàn thiện mọi thủ tục chuyển nhượng 108m² đất theo quy định của pháp luật và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông bà, ông bà không phải trả số tiền 62 triệu đồng như đã cam kết.

Ông H, bà O yêu cầu bà N phải bồi thường thiệt hại do bà N cắt điện nước khóa cửa không cho ông bà sử dụng nhà từ tháng 6 năm 2020 đến khi xét xử sơ thẩm với số tiền là 11.200.000đồng.

*** Bị đơn - bà Lương Thị N trình bày:**

Ngày 28/12/2004, vợ chồng bà có ký “Giấy chuyển nhượng đất” và “Bản cam kết trách nhiệm” chuyển nhượng 108m² đất cho bà Nguyễn Thị Kim O song bà không được ông U bàn bạc hay thông nhất gì về việc này. Thời điểm đó toàn bộ diện tích đất gia đình bà đang sử dụng thuộc quyền quản lý của gia đình bà Nhân. Năm 2013 gia đình bà đã giải quyết xong tranh chấp, gia đình bà Nhân đã giao giấy tờ, bà đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà. Đầu năm 2018, Ủy ban nhân dân phường K hòa giải, bà đã đề xuất trả lại ông H và bà O số tiền 100 triệu đồng cộng thêm tiền lãi nhưng ông H và bà O không đồng ý. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

- Khi ký vào giấy chuyển nhượng đất và bản cam kết trách nhiệm, toàn bộ diện tích đất gia đình bà đang quản lý, sử dụng là của bà Lương Thị Nhân đã thế chấp tại Ngân hàng nên giao dịch này bị vô hiệu theo quy định tại điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Theo quy định tại điều 184; điều 185 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời điểm phát sinh quyền khởi kiện của ông H và bà O tính từ năm 2006 là thời điểm bà N thừa nhận không thể làm thủ tục sang tên phần đất chuyển nhượng, thời hiệu này là 3 năm và đã hết theo quy định tại điều 429 Bộ luật dân sự. Kể cả trong trường hợp thời hiệu được tính lại từ tháng 8 năm 2009 khi ông H và bà O đến xây dựng 2 gian phòng trọ theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 157 Bộ luật dân sự 2015 thì quyền khởi kiện cũng đã hết. Căn cứ điều 150; điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015; điều 184; điểm e khoản 1 điều 217, khoản 1 điều 219 Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn số 01/GĐ-TANDTC ngày 25/7/2016 của Tòa án nhân dân Tối cao đề nghị Tòa đình chỉ giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện.

- Tháng 11/2018 nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án sau đó rút đơn, ngày 20/3/2020 Tòa án nhân dân thành phố T đã đình chỉ giải quyết vụ án. Căn cứ quy định tại Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 219 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hướng dẫn tại Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân Tối Cao, đề nghị Tòa đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn không có quyền khởi kiện lại.

Ông H và bà O thu tiền cho thuê 2 phòng trọ 1.400.000 đồng/tháng từ tháng 8 năm 2009 đến khi Tòa án giải quyết vụ án là 182 triệu đồng. Yêu cầu ông H, bà O phải thanh toán cho bà 182 triệu đồng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Giang Quốc U trình bày:**

Ngày 28/12/2004, ông cùng vợ là bà Lương Thị N (năm 2010 ông và bà N đã ly hôn) có lập văn bản chuyển nhượng 108m² đất ở cho bà Nguyễn Thị Kim O, diện tích đất này nằm trong diện tích hơn 300m² đất mang tên bà Nhân. Trước đó vào năm 1996-1997, ông T (con bà Nhân) có nợ tiền gia đình ông nên ông T đã gán ½ nhà đất cho gia đình ông, sau đó khoảng 1 tháng thì ông T bán nốt ½ nhà đất còn lại cho gia đình ông, toàn bộ diện tích đất hiện nay mang tên bà N.

Khi chuyển nhượng đất cho bà O thì ông là người viết văn bản chuyển nhượng, trước khi chuyển nhượng, ông không bàn bạc gì với bà N và các con, khi lập xong văn bản ông đưa cho bà N và các con ký. Sau khi chuyển nhượng đất, ông không thể làm thủ tục sang tên cho ông H và bà O vì ông T giữ giấy tờ thừa đất đó và bỏ đi không liên lạc được. Khi ly hôn với bà N, ông và bà N chưa giải quyết về tài sản. Khi Tòa án giải quyết việc tranh chấp đất giữa bà N với ông T thì ông đã nhường toàn bộ quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản của ông cho bà N. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện này theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/DS-ST ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Áp dụng các Điều 15; 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 137, 133, 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 26, 35, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; điều 30 Luật thi hành án dân sự:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Dương H và bà Nguyễn Thị Kim O: Về việc yêu cầu bà Lương Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2004 và việc yêu cầu bà Lương Thị N phải bồi thường thiệt hại từ tháng 6 năm 2020 cho đến nay là 11.200.000 đồng.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Dương H và bà Nguyễn Thị Kim O với ông Giang Quốc U và bà Lương Thị N ngày 28/12/2004 là vô hiệu.

3. Xử buộc bà Lương Thị N phải thanh toán cho ông Bùi Dương H và bà Nguyễn Thị Kim O tổng số tiền 574.312.200 đồng (*Năm trăm bảy tư triệu ba trăm mười hai nghìn hai trăm đồng*).

4. Xử giao cho bà Lương Thị N được sở hữu 02 gian phòng trọ phía tây thửa đất, xây tường 10cm, lợp tôn, chiều dài 7,8m, chiều rộng 4,8m, quay hướng Nam do ông Bùi Dương H và bà Nguyễn Thị Kim O xây năm 2009.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lương Thị N đối với ông Bùi Dương H và bà Nguyễn Thị Kim O về việc: Yêu cầu ông H và bà O phải thanh toán cho bà N số tiền ông H và bà O đã khai thác 2 phòng trọ là 182.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền thi hành án, quyền kháng cáo

cho các đương sự.

Ngày 03/02/2021 bà N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu tòa phúc thẩm xem xét việc tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án khi thời hiệu khởi kiện đã hết và hủy bỏ phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì bà không yêu cầu giải quyết.

Ngày 04/02/2021 ông H, bà O có đơn kháng cáo toàn bộ phần quyết định của bản án. Yêu cầu Tòa phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà N phải thực hiện hợp đồng đã ký ngày 28/12/2004.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đề nghị Tòa giao cho nguyên đơn phần đất đã thẩm định đo đạc là 101,7 m², có ngõ đi rộng 2m như trong hợp đồng và nguyên đơn không phải trả khoản tiền nào khác cho bị đơn; Yêu cầu bà N bồi thường thiệt hại 11.200.000đ; Không chấp nhận khoản tiền 182 triệu đồng bị đơn yêu cầu. Nguyên đơn xin chịu tiền lệ phí xem xét thẩm định.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đề nghị Tòa phúc thẩm hủy bỏ bản án sơ thẩm vì thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết và nguyên đơn không có quyền khởi kiện lại; Yêu cầu nguyên đơn trả 182 triệu đồng tiền cho thuê nhà; Không chấp nhận 11.200.000đ nguyên đơn yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của ông H, bà O là có căn cứ. Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 điều 308, điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H bà O; sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2004 giữ bà N ông U với bà O có hiệu lực pháp luật, buộc bà N phải giao diện tích đất 101,7 m² cho bà O ông H. Bà O ông H phải thanh toán tiền còn thiếu theo tỷ lệ giá đất hiện nay và tỷ lệ lỗi của mỗi bên. Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường 11.200.000đ của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, vì vậy kháng cáo là hợp lệ, được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của các bên:

1. Về hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 28/12/2004, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện.

Nội dung và mục đích của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và ghi rất cụ thể gồm: Họ tên, địa chỉ của các bên, diện tích đất chuyển nhượng (108 m²), các chiều đo (dài 18m, rộng 6m), kích thước ngõ đi vào thửa đất chuyển nhượng (rộng 2m dài 25m) giá chuyển nhượng (162 triệu đồng), các bước thực hiện hợp đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng (giao ngay 100 triệu đồng, sau 2 tháng hoàn tất thủ tục trước bạ và nhận sổ tiền còn lại), trách nhiệm nêu vi phạm hợp đồng (phạt 50% số tiền mua). Kèm theo hợp đồng là sơ đồ phân đất chuyển nhượng có các chiều đo đông, tây, nam, bắc. Hợp đồng này còn có xác nhận của người làm chứng ông Nguyễn Duy K và tổ trưởng tổ dân phố - bà Nguyễn Thị N2.

Bên chuyển nhượng có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng.

Riêng đất chuyển nhượng thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực.

Song bà O đã giao cho bà N 100 triệu đồng ngay khi ký hợp đồng, đến tháng 9/2009 bà N đã giao cho bà O phần đất chuyển nhượng, bà O đã sử dụng. Đến ngày 26/9/2017 toàn bộ diện tích của thửa đất số 233 của bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất chuyển nhượng cho bà O.

Theo quy định tại điểm b.2 mục 2.3 phần II *Tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất* của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì: *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết, đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có phát sinh tranh chấp thì không coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện này.* Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2004 giữa bà N ông U với bà O có hiệu lực pháp luật. Vì vậy bà N kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và bà O vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật.

Bà N cho rằng thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết, song ngày 01/6/2018 Ủy ban nhân dân phường K tiến hành hòa giải, bà N còn đề nghị thanh toán cho bà O tổng số tiền là 270 triệu đồng. Vì vậy theo quy định tại điều 157 Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện được tính lại từ ngày 02/6/2018 và tính đến ngày 14/5/2020 là ngày bà O ông H khởi kiện lần thứ 2 vẫn chưa quá 3 năm. Vì vậy ông H, bà O khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

Bà N cho rằng năm 2019 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án này, sau đó rút đơn khởi kiện. Tòa án nhân dân thành phố T đã đình chỉ giải quyết vụ án thì nguyên đơn không có quyền khởi kiện lại, song khoản 1 Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *Khi có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.*

Điểm c khoản 1 điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Người khởi kiện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện...*” Tức là trường hợp rút đơn khởi kiện thì được khởi kiện lại.

Như vậy, ông H bà O khởi kiện trong thời hiệu khởi kiện và có quyền khởi kiện lại. Do đó Tòa án nhân dân thành phố T đã xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật về thời hiệu và quyền khởi kiện lại.

- Bà N kháng cáo yêu cầu đình chỉ vụ án nhưng không có căn cứ nên không được chấp nhận.

- Bà O ông H kháng cáo yêu cầu thực hiện hợp đồng là có căn cứ chấp nhận, cần buộc bà N ông U giao đất cho bà O ông H.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ phần đất chuyển nhượng theo sơ đồ trong hợp đồng thì diện tích trên thực tế là 101,7 m². Do đó cần giao theo số liệu thực tế.

Trong hợp đồng, bà N cam kết nếu bà vi phạm hợp đồng thì bà O vẫn được giao 108 m² đất và không phải trả thêm khoản tiền nào khác. Thực tế, bà N đã vi phạm hợp đồng. Mặc dù biết rõ giấy tờ về đất chưa đầy đủ nhưng vẫn chuyển nhượng, nay lại lấy lỗi của mình làm căn cứ chứng minh hợp đồng vô hiệu. Lẽ ra cần buộc bà N thực hiện đúng toàn bộ nội dung đã cam kết, song xét thấy phía bà O cũng có một phần lỗi, khi chưa tìm hiểu rõ nguồn gốc đất chuyển nhượng đã ký hợp đồng, dẫn đến tranh chấp kéo dài. Hơn nữa đến tháng 9 năm 2009 bà N cũng đã giao đất cho bà O sử dụng. Nay Tòa án xác định hợp đồng có hiệu lực thi hành, cần buộc bên chuyển nhượng phải giao đất và bên nhận chuyển nhượng phải giao phần tiền còn lại theo giá hiện nay và diện tích đất thực giao như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp thực tế, bảo đảm quyền lợi của các bên.

Khi ký hợp đồng, giá 108 m² đất là 162 triệu đồng. Bà O đã trả 100 triệu đồng tương đương với 66,7 m² đất. Đất thực tế được nhận là 101,7 m² như vậy còn lại 35 m² đất chưa trả tiền. Giá 1 m² đất theo biên bản định giá ngày 30/10/2020 là 10.500.000đ. Bên ông H bà O phải trả cho bà N $35 \times 10.500.000đ = 367.500.000đ$.

2. Về yêu cầu bồi thường của bà O ông H: Bà O ông H cho rằng bà N cắt điện nước gây thiệt hại cho ông bà. Song bà O ông H có quyền lắp đặt đường điện nước khác, không phụ thuộc vào đường điện nước của gia đình bà N. Việc bà N cắt điện nước không phải là lý do buộc bà O ông H phải ngừng kinh doanh, do đó việc yêu cầu bà N bồi thường thiệt hại là không có căn cứ.

3. Về yêu cầu phản tố của bà N: Bà N cho rằng ông H bà O đe dọa, ép bà phải giao đất, song bà không có chứng cứ chứng minh, hơn nữa việc giao đất là nghĩa vụ của bà N khi bà đã nhận 100 triệu đồng và cam kết thực hiện xong hợp đồng trong 2 tháng. Do đó khi bà O ông H nhận đất và đầu tư tiền của xây dựng nhà cho thuê thì ông H bà O có quyền hưởng thụ kết quả đầu tư. Bà O ông H sử dụng đất thì bà N đã sử dụng 100 triệu đồng. Do đó việc bà N đòi thanh toán số tiền 182 triệu đồng là không có căn cứ và không thể chấp nhận.

4. Về án phí sơ thẩm: Do quyền và nghĩa vụ của các bên được xác định lại nên cần tính lại án phí sơ thẩm. Yêu cầu thực hiện hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch. Yêu cầu của nguyên đơn về việc không trả khoản tiền còn thiếu và yêu cầu bồi thường 11.200.000đ không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch bằng $(367.500.000đ + 11.200.000đ) \times 5\%$. Yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí giá ngạch 182 triệu $\times 5\%$. Song các đương sự đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, do vậy cần được chấp nhận.

5. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ hai lần là 7.400.000đ. Do yêu cầu của bà O ông H được chấp nhận nên bà N phải chịu. Song ông H nhận chịu khoản tiền này. Ông H đã nộp đủ.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm

Kháng cáo của bà O ông H được chấp nhận nên bà O ông H không phải chịu án phí phúc thẩm. Kháng cáo của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng được miễn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị N; Chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Dương H

và bà Nguyễn Thị Kim O, sửa bản án sơ thẩm số 01/DS-ST ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, cụ thể như sau:

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 705, 708, 709, 710, 712, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 157 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O và ông Bùi Dương H về việc yêu cầu bà Lương Thị N và ông Giang Quốc U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2004.

- Buộc bà Lương Thị N và ông Giang Quốc U phải giao cho bà Nguyễn Thị Kim O và ông Bùi Dương H phần đất 101,7m² nằm trong thửa đất số 233, tờ bản đồ số 32 tại tổ 19 (tổ 41B cũ), phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N.

Phần đất giao cho bà O ông H được xác định như sau: Phía bắc giáp đất bà N dài 16,89m chạy song song cách tường phía bắc căn nhà của bà O ông H 7 cm. Phía nam giáp đất bà N dài 17,02 m cách ranh giới phía bắc 6m (chiều rộng thửa đất là 6m). Phía tây dài 6,01m giáp đất ông Tản. Phía đông giáp ngõ đi chung dài 6,02m. Trên đất có căn nhà bà O ông H xây và một phần nhà cũ của bà N.

- Bà N có trách nhiệm tháo dỡ phần nhà của bà nằm trên đất của bà O ông H và phần nhà nằm trên diện tích ngõ đi chung trả đất cho bà O ông H và trả đất làm ngõ đi chung, ngõ đi chung có chiều rộng 2m mở ra đường N (có sơ đồ kèm theo).

Bà O ông H có quyền liên hệ với cơ quan chức năng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nêu trên.

Bà N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng điều chỉnh nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim O và ông Bùi Dương H phải trả bà Lương Thị N số tiền 367.500.000đ (Ba trăm sáu bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà O ông H về việc buộc bà N phải bồi thường thiệt hại 11.200.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N về việc yêu cầu ông H, bà O phải thanh toán số tiền 182.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông H và bà O còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông H và bà O. Trả lại ông H, bà O số tiền 13.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0009498 ngày 11/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà N.

5. Về chi phí tố tụng: Ông H và bà O phải chịu tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 7.400.000 đồng (đã nộp đủ).

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 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 các điều 6, 7, 7a, 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.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Bà O, ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà N.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 02/7/2021.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TAND tp. Thái Bình;
- Chi cục THADS tp. Thái Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.
- Lưu HC-TP.

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

Lưu Toàn Nghĩa