

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số:106/2018/DS-PT

Ngày: 10-8-2018

V/v: “T/c Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quyền

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng

Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Võ Quốc Thông– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 8 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 191/2018/QĐPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Bé B, sinh năm 1963

Địa chỉ: quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1945

2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1947

Cùng địa chỉ: quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Kim T, sinh năm 1965

3.2. Anh Trần Văn H, sinh năm 1971

3.3. Chị Nguyễn Thị Mỹ Tr sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: quận T, thành phố Cần Thơ.

3.4. Anh Nguyễn Vĩnh A, sinh năm 1978

3.5. Chị Nguyễn Thị Xuân Th, sinh năm 1980

3.6. Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1983

3.7. Anh Nguyễn Cao Tr, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: quận T, thành phố Cần Thơ.

3.8. Anh Nguyễn Hồng Ng, sinh năm 1975

Địa chỉ: quận T, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Xuân Th, chị Nguyễn Thị Thùy D, anh Nguyễn Cao Tr: Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1945 (*văn bản ủy quyền lập ngày 04/8/2018*).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Vĩnh A, Nguyễn Thị Xuân Th, Nguyễn Thị Thùy D, Nguyễn Cao Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé B trình bày và yêu cầu:*

Ngày 08/01/2007, ông có chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị H phần đất vườn với giá 35.000.000đồng, có diện tích 140m² (đo đạc thực tế 103,6m²) tại thửa 771, tờ bản đồ 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 000539 do Ủy ban nhân dân(UBND) huyện T (cũ) cấp ngày 01/10/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Nh, đất tọa lạc tại phường Th, quận T, thành phố Cần Thơ.

Ông đã thanh toán đủ tiền và nhận đất sử dụng đến nay nhưng ông Nh, bà H không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông. Nay ông khởi kiện yêu cầu phía ông Nh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo giấy mua bán đất ngày 08/01/2007.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn Nh trình bày:*

Ông thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn phần diện tích đất vườn như trên. Ông thừa nhận chữ ký tại giấy mua bán đất ngày 08/01/2007 là chữ ký của ông và bà H nhưng ông không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn. Ông yêu cầu được trả cho ông B số tiền 35.000.000đồng và yêu cầu ông B trả lại đất cho ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Trần Kim T trình bày: Năm 2007, chồng bà là ông Nguyễn Văn Bé B có nhận chuyển nhượng đất của ông Nh và bà H, đã thanh toán đủ tiền. Bà yêu cầu phía bị đơn phải có trách nhiệm tách QSDĐ cho nguyên đơn.

- Anh Trần Văn H và chị Nguyễn Thị Mỹ Tr trình bày: Năm 2015, ông B và bà T có cất nhà cho anh chị ở nhờ trên phần đất đang tranh chấp. Trường hợp đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn thì anh chị thỏa thuận với nguyên đơn để ở trên đất; nếu phải trả lại cho bị đơn thì anh chị đồng ý di dời nhà để trả lại đất.

- Anh Nguyễn Vĩnh A, chị Nguyễn Thị Xuân Th, chị Nguyễn Thị Thùy D, anh Nguyễn Cao Tr : Thừa nhận cha mẹ là ông Nguyễn Văn Nh và bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận bán đất cho ông Nguyễn Văn Bé B vào năm 2007. Tuy

nhiên, các anh chị không có ký tên tại người bán của hợp đồng. Nay, các anh chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông B trả lại đất, đồng ý trả lại cho ông B số tiền 35.000.000đồng, không đồng ý trả lãi.

Vụ việc hòa giải không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận quyền sử dụng đất 103,6m² thuộc vị trí (C) theo trích đo địa chính cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé B.

Đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, xác lập QSDĐ theo diện tích sử dụng. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo thực trạng.

(Đính kèm trích đo địa chính số 54/TTKTTNMT ngày 08/9/2017 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ và biên bản thẩm định).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/02/2018, bị đơn ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Vĩnh A, Nguyễn Thị Xuân Th, Nguyễn Thị Thùy D, Nguyễn Cao Tr nộp đơn kháng cáo và yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Nguyên đơn đồng ý trả thêm cho bị đơn số tiền 15.000.000đ, thời gian thanh toán trong vòng 30 ngày tính từ ngày tuyên án phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn Nh, Anh Nguyễn Cao Tr và anh Nguyễn Hồng Ng thống nhất ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời gian luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Do các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét và giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, sự tự nguyện này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nghĩ nên công nhận sự tự nguyện của các đương sự theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về án phí: Áp dụng Nghị quyết: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Vĩnh A, chị Nguyễn Thị Xuân Th, chị Nguyễn Thị Thùy D, anh Nguyễn Cao Tr.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Bé B với ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị H. Ông Nguyễn Văn Bé B được quyền sử dụng diện tích 103,6m² đất tại thửa số 771, tờ bản đồ số 01, khu vực Thới Hòa 1, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (thuộc vị trí (C) theo trích đo địa chính ngày 08/9/2017).

Đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Đính kèm trích đo địa chính số 54/TTKTTNMT ngày 08/9/2017 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ và biên bản thẩm định).

- Ông Nguyễn Văn Bé B, bà Trần Kim T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị H số tiền 15.000.000đ (*mười lăm triệu đồng*), thời gian thanh toán trong vòng 30 ngày tính từ ngày 10/8/2018.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Bé B tự nguyện chịu 4.500.000đ (đã thực hiện xong).

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Nh và bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000đ.

Ông Nguyễn Văn Bé B được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 002183 ngày 23/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị H không phải chịu nên được nhận lại 300.000đ theo biên lai thu tiền số 003781 ngày 12/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Trong 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND-TPCT
- TAND Q.Thốt Nốt
- Các đương sự
- Chi Cục THADS Q.Thốt Nốt
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quyền

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Hoàng Dũng

Bùi Thị Cẩm Thúy

Nguyễn Quyền