TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2025/DS-PT
Ngày 24-01-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Chiên

Các Thẩm phán: Ông Trần Đình Chi, ông Phạm Văn Toàn

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Viết Xuân - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Ông Hoàng Thanh Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong các ngày 21 và 24 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 95/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 812/2024/QĐPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Trung C - sinh năm 1952, bà Lương Thị L - sinh năm 1954

Địa chỉ: Khu C, xã B, huyện T, tỉnh Phú Thọ

(Có mặt)

Bị đơn:

1. Chị Đỗ Thị L1 - sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu 3, xã Bắc Sơn, huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ

2. Anh Trần Văn T - sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum

(Chị L1 có mặt. Anh T có mặt ngày 21, vắng mặt ngày 24/01/2025)

Người kháng cáo: Anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 - Là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Toà án, nguyên đơn là ông Lê Trung C, bà Lương Thị L trình bày:

Vợ chồng anh T, chị L1 có thửa đất số 124, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.125,0m^2 (trong đó 300m^2 đất ở, 1.825m^2 đất vườn) tại khu I (nay là khu C), xã X (nay là xã B), huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 648935 ngày 15/12/2002 đứng tên người sử dụng hộ anh Trần Văn T. Ngày 14/4/2009 vợ chồng anh T chị L1 chuyển nhượng cho ông bà 145,0m^2 đất vườn trong tổng diện tích đất 2.125,0m^2 của thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28 với giá 40.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng thì có hai cạnh chiều rộng, trong đó mỗi cạnh chiều rộng dài 5m (có một cạnh tiếp giáp đường giao thông), hai cạnh còn lại mỗi cạnh dài 29m. Ông bà đã trả trước cho vợ chồng anh T, chị L1 22.000.000 đồng nên vợ chồng anh T chị L1 đã viết giấy nhận tiền để ông bà giữ, số tiền 18.000.000 đồng còn lại khi nào làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong cho ông bà thì ông bà trả cho vợ chồng anh T, chị L1. Còn vợ chồng anh T chị L1 đã giao đất cho ông bà sử dụng nên ông bà đã trồng cây lâu năm trên đất và cho thuê mặt bằng. Khi chuyển nhượng hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù diện tích đất chuyển nhượng là thửa số 124 tờ bản đồ số 28 nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi là thửa đất số 151 tờ bản đồ số 28, lý do ghi như thế là cán bộ của UBND xã B hướng dẫn để sau khi tách thửa thì thửa đất mới là thửa 151, còn số tiền chuyển nhượng đất là 40.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi 10.000.000 đồng là để trốn thuế. Sau khi ông bà trả tiền cho vợ chồng anh T chị L1 và vợ chồng anh T chị L1 giao đất cho ông bà sử dụng thì vợ chồng anh T chị L1 không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng, chứng thực. Năm 2021 UBND xã B tiến hành hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và vợ chồng anh T chị L1 thì anh T chị L1 đề nghị chuyển đổi 50m^2 đất vườn trong tổng diện tích đất chuyển nhượng thành 50m^2 đất ở và ông bà phải thanh toán giá trị diện tích đất chuyển đổi là 170.000.000 đồng, mặc dù hai bên thỏa thuận với nhau về việc trả thêm tiền và chuyển đổi đất vườn thành đất ở nhưng sau đó vợ chồng anh T chị L1 vẫn không hợp tác dẫn đến ông bà không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình ông bà sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh T, chị L1, vợ chồng anh T, chị L1 hoặc bất cứ ai phản đối gì.

Nay ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2009 giữa vợ chồng anh T, chị L1 và ông bà. Diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng là 145,0m^2 nhưng diện tích đất thực tế là 138,3m^2, so diện tích đất thực tế với diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thiếu 6,7m^2 đất, ông bà đề nghị giải quyết theo diện tích đất thực tế là 138,3m^2. Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông bà đã nộp và xin tự chịu toàn bộ số tiền này, không yêu cầu vợ chồng anh T chị L1 trả lại số tiền này. Đối với số tiền 18.000.000 đồng hiện nay ông bà chưa trả cho vợ chồng anh T chị L1 thì ông bà có trách nhiệm trả cho vợ chồng anh T chị L1.

Bị đơn là anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 trình bày:

Gia đình anh chị có thửa đất số 124, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.125,0m^2 (trong đó 300m^2 đất ở, 1.825m^2 đất vườn) tại khu I (nay là khu C), xã X (nay là xã B), huyện T, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 648935 ngày 15/12/2002 đứng tên người sử dụng là hộ anh Trần Văn T. Trong hộ gia đình của anh chị gồm có anh chị và bà Đào Thị B là mẹ đẻ của anh T, anh Trần Đại H là em trai của anh T, chị Trần Thị X, anh Trần Đức T1 và anh Trần Trọng G là con của anh chị. Nguồn gốc thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28 là gia đình anh chị nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T2. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Văn T2 thì anh chị chỉ nói cho bà B và anh H biết, còn các con của anh chị đang nhỏ và không có thu nhập gì để đóng góp. Ngày 14/4/2009 vợ chồng anh chị chuyển nhượng cho ông Lê Trung C, bà Lương Thị L 145,0m^2 đất vườn trong tổng diện tích đất 2.125,0m^2 của thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28 với giá 40.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng thì có hai cạnh chiều rộng mỗi cạnh dài 5m (có một cạnh tiếp giáp đường giao thông), hai cạnh còn lại mỗi cạnh dài 29m. Ông C, bà L đã trả trước cho vợ chồng anh chị 22.000.000 đồng nên vợ chồng anh chị đã viết giấy nhận tiền để ông C, bà L giữ, còn 18.000.000 đồng hiện nay vợ chồng ông C, bà L chưa thanh toán cho anh chị. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay anh chị đang giữ. Quá trình vợ chồng ông C, bà L sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng của anh chị thì anh chị không có ý kiến gì. Năm 2021 UBND xã B tiến hành hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng ông C, bà L, do diện tích đất chuyển nhượng là đất vườn nên không đủ điều kiện tách thửa, để được tách thửa đất thì anh chị đồng ý chuyển 50m^2 đất vườn trong diện tích đất chuyển nhượng thành 50m^2 đất ở, vợ chồng ông C, bà L phải thanh toán cho anh chị 170.000.000 đồng là giá trị 50m^2 đất vườn chuyển đổi thành 50m^2 đất ở, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình nên các thành viên trong gia đình anh chị đã đến Văn phòng công chứng để ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng vợ chồng ông C, bà L không thanh toán tiền cho anh chị như đã thỏa thuận tại UBND xã nên hợp đồng chuyển nhượng đất vẫn chưa được công chứng, chứng thực. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2009 có ghi thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 151 nhưng thực chất là thửa đất số 124 nên anh chị xác định diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà L là thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28 tại khu I (nay là khu C), xã X (nay là xã B), huyện T, tỉnh Phú Thọ. Ngoài diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà L thì diện tích đất của thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28 anh chị còn chuyển nhượng cho một số người khác.

Nay vợ chồng ông C, bà L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2009 giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng ông C, bà L thì anh chị không nhất trí, vì thửa đất số 124 tờ bản đồ 28 là của gia đình anh nhưng khi chuyển nhượng thì không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình, diện tích đất chuyển nhượng là đất vườn nên không đủ điều kiện để tách thành một thửa. Anh chị trả lại 22.000.000 đồng cho vợ chồng ông C, bà L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 121, 122, 123, 124, 388, 389 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 106, 107 Luật đất đai năm 2003. Khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung C và bà Lương Thị L.

Xử: Công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Lê Trung C và bà Lương Thị L với anh Trần Văn T và chị Đỗ Thị L1 lập ngay 14/4/2009 có diện tích theo hợp đông là 145m^2, diện tích đất thực tế là 138,3 m2 theo chi giới 4, 5, 10, 11, 4 (Có sơ đồ kèm theo). Xác nhận quyền sử dụng đất ông Lê Trung C và bà Lương Thị L đang sử dụng là 130,3m^2 theo chỉ giới 4, 5, 10, 11, 4. Vợ chồng ông C, bà L có quyền và nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc ông Lê Trung C và bà Lương Thị L có nghĩa vụ trả vợ chồng anh Trần Văn T và chị Đỗ Thị L1 số tiền là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và một số nội dung liên quan đến giải quyết vụ án.

Ngày 16/8/2024 anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung. Lý do kháng cáo là diện tích đất chuyển nhượng cho ông C, bà L là đất trồng cây lâu năm nhưng diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thành một thửa mới để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, diện tích đất chuyển nhượng thì có 50m^2 đất ở với điều kiện ông C bà L phải thanh toán cho anh T chị L1 một khoản tiền nhưng ông C bà L không đồng ý nên hai bên thỏa thuận không thành. Ngoài những lý do kháng cáo này thì anh T, chị L1 không có lý do kháng cáo nào khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C, bà L không rút đơn khởi kiện. Anh T, chị L1 không thay đổi, bổ sung, rút một phần hoặc toàn bộ nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu về tố tụng và giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của anh Trần Văn T và chị Đỗ Thị L1. Đề nghị giữ

nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/ST-DS ngày 09/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Tam Nông.

Về án phí: Anh T, chị L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về kháng cáo: Xét thấy bị đơn là anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xét xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tham gia tố tụng: Anh T, chị L1 đều xác định là anh T, chị L1 đã ủy quyền cho ông Nguyễn Đức H1 tham gia tố tụng tại Tòa án sơ thẩm để giải quyết việc ông C, bà L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh T, chị L1 nên anh T, chị L1 không có ý kiến gì về việc ông Nguyễn Đức H1 đã tham gia tố tụng tại Tòa án sơ thẩm để giải quyết vụ án. Khi Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án thì anh T, chị L1 không ủy quyền cho ông H1 tham gia tố tụng để giải quyết vụ án nữa, anh T, chị L1 tự tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm để giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không đưa ông Nguyễn Đức H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị L1.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L. Anh T, chị L1 không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm nên kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông C, bà L và anh T, chị L1 đều xác định ngày 14/4/2009 anh T, chị L1 chuyển nhượng cho ông C, bà L 145,0m^2 đất vườn trong tổng diện tích đất 2.125,0m^2 của thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28 tại khu I (nay là khu C), xã X (nay là xã B), huyện T, tỉnh Phú Thọ. Diện tích đất có hai cạnh chiều rộng mỗi cạnh dài 5m (trong đó có một cạnh tiếp giáp với đường giao thông), hai cạnh còn lại mỗi cạnh dài 29m. Khi chuyển nhượng thì thửa đất đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 648935 ngày 15/12/2002 đứng tên người sử dụng hộ anh Trần Văn T, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất chuyển nhượng là 145,0m^2 đất vườn trị giá 40.000.000 đồng, ông C, bà L đã trả cho anh T, chị L1 22.000.000 đồng nên anh T, chị L1 đã viết giấy nhận tiền để ông C, bà L giữ. Sau khi anh T, chị L1 chuyển nhượng đất cho ông C, bà L thì ông C, bà L đã trồng cây lâu năm trên đất và sử dụng mặt bằng diện tích đất, quá trình ông C, bà L sử dụng đất thì anh T, chị L1 không phản đối gì. Ngoài thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28 thì anh T, chị L1 không còn thửa đất ở nào khác nên thửa đất 151 ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28.

Nguồn gốc thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28 là anh T, chị L1 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T2. Khi nhận chuyển nhượng đất thì hộ gia đình nhà anh T, chị L1 gồm có 07 nhân khẩu là vợ chồng anh T, chị L1, bà Đào Thị B là mẹ đẻ của anh T, anh Trần Đại H là em trai của anh T, chị Trần Thị X, anh Trần Đức T1 và anh Trần Trọng G là con của anh T, chị L1. Việc nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T2 thì anh T, chị L1 chỉ nói cho bà B và anh H biết, không bàn

bạc gì, còn chị X, anh T1 và anh G là các con của anh T, chị L1 đang còn nhỏ và không có thu nhập gì để đóng góp. Tòa án cấp sơ thẩm làm việc với UBND huyện T về việc xác định những người trong hộ gia đình của anh T, chị L1 có quyền sử dụng thửa đất 124 tờ bản đồ số 28 thì UBND huyện T xác định chỉ có vợ chồng anh T, chị L1 là người có quyền sở hữu, sử dụng thửa đất. Năm 2021 UBND xã B tiến hành hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị L1 và ông C, bà L thì anh T, chị L1 vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho ông C, bà L 145,0m^2 đất vườn nhưng chuyển 50m^2 đất vườn sang đất ở để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh T, chị L1 yêu cầu ông C, bà L thanh toán cho anh T, chị L1 170.000.000 đồng là số tiền chuyển đổi 50,0m^2 đất vườn thành 50,0m^2 đất ở. Như vậy, anh T chị L1 vẫn thể hiện ý chí đối với thửa đất 124 là quyền sở hữu, sử dụng của anh T chị L1 nên có đủ căn cứ khẳng định thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28 tại khu I (nay là khu C), xã X (nay là xã B), huyện T, tỉnh Phú Thọ là quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng anh T, chị L1.

Ngày 14/4/2009 anh T, chị L1 chuyển nhượng diện tích đất cho ông C, bà L thì thời điểm đó UBND tỉnh P chỉ quy định về diện tích đất ở tối thiểu để tách thửa, còn đất vườn trong thửa đất ở không quy định diện tích đất tối thiểu để tách thửa. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất chuyển nhượng, diện tích đất thực tế hiện ông C, bà L đang sử dụng là 138,3m^2, so với diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng là thiếu 6,7m^2 đất, ông C, bà L đồng ý giải quyết theo diện tích đất thực tế là 138,3m^2. Như vậy, diện tích đất anh T, chị L1 chuyển nhượng cho ông C, bà L là 138,3m^2 đất vườn của thửa đất số 124 tờ bản đồ số 28.

Đối với số tiền 18.000.000 đồng là giá trị diện tích đất chuyển nhượng hiện nay ông C, bà L chưa thanh toán cho anh T, chị L1. Xét thấy nguyên nhân ông C bà L chưa trả tiền cho anh T chị L1 là do anh T chị L1 không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà L để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên lỗi này là do anh T, chị L1. Tại cấp sơ thẩm, Hội đồng định giá đã định giá diện tích đất chuyển nhượng thì giá đất thấp hơn giá đất hai bên đã thỏa thuận khi chuyển nhượng. Vì vậy, ông C, bà L phải trả cho anh T chị L1 số tiền 18.000.000 đồng như hai bên đã thỏa thuận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài số tiền này thì ông C, bà L không phải trả cho anh T, chị L1 khoản tiền nào.

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 388, Điều 389, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị L1 và ông C, bà L là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu chứng cứ đầy đủ và đúng quy định của pháp luật. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của anh T, chị L1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tuyên chưa rõ ràng. Để đảm bảo cho việc thi hành án, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên lại phần quyết định của bản án so với cấp sơ thẩm, việc tuyên lại này không làm thay đổi bản chất của vụ án. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về tuyên phần quyết định của bản án.

[3] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của anh T, chị L1 không được chấp nhận nên anh T, chị L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 về yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

2. Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 388, Điều 389, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 105, Điều 106 và Điều 107 Luật đất đai năm 2003. Khoản 1 Điều 147 và Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1, 2 Điều 26 và Điều 28 Nghị quyết 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung C, bà Lương Thị L về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 và ông Lê Trung C, bà Lương Thị L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2009 giữa anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 và ông Lê Trung C, bà Lương Thị L. Diện tích đất anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 chuyển nhượng cho ông Lê Trung C, bà Lương Thị L là 138,3m^2 trong tổng diện tích đất 2.125,0m^2 của thửa đất số 124, tờ bản đồ số 28 tại khu I (nay là khu C), xã X (nay là xã B), huyện T, tỉnh Phú Thọ (UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 648935 ngày 15/12/2002 đứng tên người sử dụng hộ anh Trần Văn T, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 00958/QSDĐ) theo chỉ giới 4, 5, 10, 11, 4 (Có sơ đồ diện tích đất kèm theo).

Ông Lê Trung C, bà Lương Thị L có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động diện tích đất chuyển nhượng. Ông Lê Trung C, bà Lương Thị L, anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp lệ phí theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Lê Trung C, bà Lương Thị L có nghĩa vụ trả cho anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 số tiền nhận chuyển nhượng đất chưa thanh toán là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 có đơn đề nghị thi hành án mà vợ chồng ông Lê Trung C, bà Lương Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 thì vợ chồng ông Lê Trung C, bà Lương Thị L phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003495 ngày 26/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Anh Trần Văn T, chị Đỗ Thị L1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp Bản án này 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 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:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND huyện Tam Nông;
- VKSND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Khắc Chiên

SƠ ĐỒ DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG CỦA THỬA ĐẤT SỐ 124, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 28 TẠI KHU 9 (NAY LÀ KHU 3), XÃ XUÂN QUANG (NAY LÀ XÃ BẮC SƠN), HUYỆN T, TỈNH PHÚ THỌ

Ghi chú:

Diện tích đất ông C, bà L nhận chuyển nhượng của anh T, chị L1 là 138,3m^2 đất, theo chỉ giới 4, 5, 10, 11, 4.

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

Nguyễn Khắc Chiên

TỌA ĐỘ CÁC ĐIỂM MỐC GIỚI
(Theo hệ tọa độ VN-2000)

Số hiệu góc thửa	X (m)	Y (m)	K/cách (m)
1	2329555.91	548888.73	21.86
2	2359544.77	548907.55	6.06
3	2359539.27	548905.01	38.41
4	2359504.36	548889.01	5.00
5	2359499.46	548887.98	5.00
6	2359494.57	548886.96	5.00
7	2359489.72	548885.73	28.80
8	2359503.86	548860.64	5.00
9	2359508.75	548861.67	5.00
10	2359513.65	548862.69	5.00
11	2359518.54	548863.71	10.20

12	2359528.10	548867.28	8.88
13	2359535.65	548871.96	8.11
14	2359542.19	548876.76	18.21
1	2359555.91	548888.73	