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

Bản án số: 131/2024/DS-PT
Ngày 13-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cảnh

Ông Bùi Văn Biền

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

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

Ông Trần Trọng Dần - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 131/2023/TLPT-DS ngày 12-12-2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng và quyền nhận tiền hỗ trợ bồi thường QSD đất bị thu hồi.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tr, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 215/2024/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Th, sinh năm 1956; Nơi thường trú: Xóm B, thôn V, xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Th: Anh Trần Việt H, sinh năm 1990; Nơi thường trú: C4, khu A, tập thể H, tổ 7, phường P, quận H, thành phố Hà Nội (văn bản uỷ quyền ngày 20-3-2023);

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị H, sinh năm 1960; Quê quán: Thôn N (Đội 7 cũ), xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định; Nơi thường trú: Tổ 5, Ấp T, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị H: Ông Vũ Quang V, sinh năm 1956; Nơi thường trú: Thôn N, xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định (văn bản uỷ quyền ngày 17-7-2023);

- *Người kháng cáo*: Bà Mai Thị H là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm: Có mặt bà Trần Thị Th, anh Trần Việt H, ông Vũ Quang V. Vắng mặt bà Mai Thị H.

NỘI DUNG VỤÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 20-3-2023, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn là bà Trần Thị Th và người đại diện theo ủy quyền của bà Th là anh Trần Việt H trình bày:

Ngày 01-7-1999, bà Th đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Vũ Đình L (đã chết năm 2012) và bà Mai Thị H 741m^2 đất ruộng hai lúa gồm 306m^2 tại thửa đất số 668/1 và 435m^2 tại thửa đất số 527/3, cả hai thửa đất này đều thuộc đội 7, xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định. Cùng năm 1999, gia đình bà H đã chuyển nhượng nhà và đất ở cho bà, đồng thời chuyển nhượng các thửa đất ruộng hai lúa còn lại cho người khác để chuyển vào miền Nam sinh sống. Khi nhận chuyển nhượng đất ruộng, giữa bà Th và ông Vũ Đình L là chủ hộ có lập Giấy chuyển quyền sử dụng đất ruộng 2 lúa có xác nhận của đội sản xuất số 7 và của UBND xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định.

Do thiếu hiểu biết pháp luật nên bà chưa sang tên đối với diện tích đất ruộng đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông L, nhưng bà đã sử dụng ổn định, canh tác tại diện tích đất ruộng này từ năm 1999 cho đến nay và hoàn thành mọi nghĩa vụ nộp thuế sản lượng cho Nhà nước. Năm 2013 khi dồn điền đổi thửa, ông L1 (khi đó đội phó đội sản xuất số 7) có báo cho bà Th đến nhận phần đất ruộng đã dồn điền đổi thửa từ diện tích đất ruộng bà Th đã nhận chuyển nhượng từ gia đình bà H, ông L tuy nhiên do bận công việc nên bà Th không đến nhận ruộng. Sau đó ông L1 có chỉ cho bà Th biết phần đất ruộng được nhận sau khi dồn điền đổi thửa từ diện tích đất ruộng nhận chuyển nhượng từ gia đình bà H; phần đất ruộng này có diện tích 712m^2 thuộc thửa đất số 531/7, tờ bản đồ số 2 xã Tr1. Sau đó bà Th tiếp tục sử dụng phần ruộng tại thửa đất số 531/7 cho đến nay. Năm 2023 Nhà nước bồi thường thu hồi đất đối với thửa đất 531/7, trong đó có diện tích đất ruộng của bà Th đang sử dụng là 712m^2. Nhà nước bồi thường 142.400.000 đồng cho người đang sử dụng đất nhưng bà H về không đồng ý cho bà Th nhận tiền bồi thường với lý do chỉ cho bà Th mượn ruộng đến năm 2013. Do đó bà Th khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết giao cho bà Th được quyền sử dụng 712m^2 đất ruộng tại thửa đất số 531/7, tờ bản đồ số 2 xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định và bà Th được quyền nhận số tiền bồi thường là 142.400.000 đồng do Nhà nước bồi thường khi thu hồi 712m^2 đất của bà Th tại thửa đất số 531/7, tờ bản đồ số 2 xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định.

* Tại Đơn trình bày, Bản tự khai, Biên bản hòa giải, bị đơn là bà Mai Thị H trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Th vì: Năm 1999 gia đình bà H đi vào miền Nam sinh sống có chuyển nhượng nhà, đất cho gia bà Th, còn phần đất ruộng hai lúa gồm 306m^2 tại thửa số 668/1 và 435m^2 tại

thửa số 527/3, xã Tr1, gia đình bà H cho gia đình bà Th thuê từ năm 1999 đến năm 2013. Văn bản cho bà Th thuê đất ruộng do chồng bà là ông Vũ Đình L viết và ký. Giấy tờ chuyển nhượng đất ruộng do bà Th cung cấp cho Tòa án thì ông L ghi cho bà Th thuê đến năm 2013 và bà Th không ký vào biên bản đó nên không có giá trị và không có quyền khởi kiện. Tuy nhiên, từ năm 1999, gia đình bà H có cho bà Th thuê 306m^2 đất tại thửa đất số 668/1 và 435m^2 đất tại thửa đất số 527/3 tại xã Tr1 để canh tác.

Năm 2013 khi dồn điền đổi thửa, bà H có ủy quyền cho em họ bà là Vũ Thị Nh và Vũ Văn B cùng trú tại thôn N Tây, xã Tr1, huyện Tr thay mặt bà H nhận đất ruộng dồn điền đổi thửa. Việc ủy quyền không có giấy tờ, bà H có điện thoại cho ông Trần Văn N là trưởng thôn N Tây, xã Tr1, huyện Tr báo cho biết việc ủy quyền này. Sau đó cô Nh, chú B thay bà H nhận toàn bộ đất ruộng của gia đình bà H được dồn thành 01 thửa 531/7 diện tích 1928m^2.

* Tại Biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Vũ Quang V trình bày: Gia đình bà H có chuyển nhượng đất ruộng vào năm 1999, nhưng việc chuyển nhượng này là có điều kiện, chỉ chuyển nhượng đến năm 2013. Việc người sử dụng đất ruộng phải nộp thuế đối với phần đất ruộng nhận chuyển nhượng là nghĩa vụ của người sử dụng đất ruộng.

* UBND xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định cung cấp như sau: Trước đây, gia đình ông Vũ Đình L và bà Mai Thị H có 05 thửa đất hai lúa gồm: Thửa 534/9 diện tích 360m^2; Thửa 395/28 diện tích 360m^2; Thửa 668/1 diện tích 306m^2; Thửa 526/16 diện tích 540m^2; Thửa 527/3 diện tích 435m^2. Các thửa đất này đều thuộc tờ bản đồ số 2 xã Tr1. Ngoài ra còn 01 thửa đất mạ là thửa 667/11 diện tích 252m^2. Năm 2012 sau khi dồn điền đổi thửa, 05 thửa đất hai lúa nêu trên của gia đình bà H được dồn thành 01 thửa là thửa đất số 531/7, tờ bản đồ số 2, xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định, thửa đất có diện tích 1.928m^2 mang tên ông Vũ Đình L (Hà).

Trước khi chuyển vào miền Nam sinh sống, năm 1999 ông L đã lập 03 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2 lúa cho 3 hộ, trong đó chuyển nhượng cho bà Trần Thị Th 741m^2 đất gồm thửa 668/1 diện tích 306m^2 và thửa 527/3 diện tích 435m^2, ngoài ra còn chuyển nhượng đất ruộng cho hộ ông Vũ Văn Nghiên và hộ ông Vũ Văn Bảy. Cả ba giấy chuyển nhượng nêu trên được lập cùng ngày 01-7-1999, thời hạn chuyển nhượng đến hết năm 2013, có xác nhận của đội sản xuất số 7 và của UBND xã Tr1 vào ngày 02-7-1999. Trong giấy chuyển nhượng đất hai lúa chỉ ghi đến năm 2013 vì theo quy định thì đất hai lúa Nhà nước giao có thời hạn đến năm 2013, sau đó Nhà nước giao lại và gia hạn tiếp.

Sau khi dồn điền đổi thửa năm 2012, phần đất ruộng gia đình bà Th nhận chuyển nhượng từ gia đình bà H còn 712m^2, phần đất ruộng gia đình ông Nghiên nhận chuyển nhượng của gia đình bà H còn 1.216m^2. Cả hai diện tích đất ruộng này đều nằm trong thửa đất 531/7, tờ bản đồ số 2, xã Tr1. Theo phương án bồi thường và hỗ trợ giải phóng mặt bằng của UBND huyện Tr, thửa đất 531/7 được

bồi thường 200.000 đồng/1m^2 gồm tiền đất và tiền hỗ trợ của Nhà nước và thửa đất 531/7 bị thu hồi toàn bộ 1.928m^2.

Năm 1999 sau khi gia đình ông L chuyển nhượng nhà, đất và đất ruộng cho bà Th thì gia đình ông L chuyển khẩu vào miền Nam sinh sống. Từ đó cho đến nay gia đình ông L không về sống tại xã Tr1.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm, yêu cầu khởi kiện.

Đại diện của bị đơn có quan điểm: Bà H chỉ cho bà Th thuê đất đến năm 2013. Quyết định của UBND huyện Tr cũng ghi thu hồi đất của bà H. Năm 2013 khi dồn điền đổi thửa, bà H có ủy quyền cho em họ bà là Vũ Thị Nh và Vũ Văn Bảy cùng trú tại thôn N Tây, xã Tr1, huyện Tr thay mặt bà H nhận đất ruộng dồn điền đổi thửa. Vì vậy quyền sử dụng diện tích đất ruộng đang tranh chấp là của bà H. Bà H được quyền nhận tiền bồi thường.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tr, tỉnh Nam Định. Căn cứ vào các Điều 117, 118, 133, 181, 201, 202, 286, 395, 400, 409 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 75, Điều 76 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998; Điều 74, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; 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 và lệ phí Tòa án.

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Th về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng và nhận tiền hỗ trợ, bồi thường quyền sử dụng đất bị thu hồi" giữa bà Th với bà Mai Thị H.

Công nhận bà Trần Thị Th được quyền sử dụng đối với 712m^2 đất ruộng tại thửa đất 531/7, tờ bản đồ số 2, xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định.

Bà Trần Thị Th được quyền nhận số tiền Nhà nước bồi thường là 142.400.000 đồng *(một trăm bốn mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng)* khi Nhà nước thu hồi 712m^2 đất ruộng bà Th được quyền sử dụng, số đất này nằm trong 1.928m^2 đất tại thửa đất 531/7, tờ bản đồ số 2, xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định bị Nhà nước thu hồi.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị Th có trách nhiệm liên hệ với Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng huyện Tr, tỉnh Nam Định để được nhận số tiền 142.400.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và biện pháp thi hành án.

* Ngày 30-9-2023 bà Mai Thị H là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm ngày 27-9-2023 của Toà án nhân dân huyện Tr, tỉnh Nam Định với lý do ông Vũ Đình L đã chết nhưng quá trình thụ lý và xét xử không đưa các con của vợ chồng bà H vào tham gia tố tụng với tư cánh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gây thiệt hại đến lợi ích hợp pháp của gia đình bà, tiêu đề của giao dịch là chuyển nhượng nhưng thực chất là thuê đất. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 27-9-2023 của Toà án nhân dân huyện Tr.

* Tại phiên toà phúc thẩm: Bà Trần Thị Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông Vũ Quang V là người đại diện theo uỷ quyền của bà Mai Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà Trần Thị Th, anh Trần Việt H là người đại diện theo uỷ quyền của bà Th, ông Vũ Quang V là người đại diện theo uỷ quyền của bà H thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về nội dung, tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị Th, anh Trần Việt H là người đại diện theo uỷ quyền của bà Th, ông Vũ Quang V là người đại diện theo uỷ quyền của bà H tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc số tiền 142.400.000 đồng *(một trăm bốn mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng)* khi Nhà nước thu hồi 712m^2 đất ruộng tại thửa đất 531/7, tờ bản đồ số 2, xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định. Bà Trần Thị Th có trách nhiệm liên hệ với Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng huyện Tr, tỉnh Nam Định để được nhận số tiền 80.000.000 đồng. Bà Mai Thị H có trách nhiệm liên hệ với Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng huyện Tr, tỉnh Nam Định để được nhận số tiền 62.400.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của các đương sự. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Th, anh Trần Việt H là người đại diện theo uỷ quyền của bà Th, ông Vũ Quang V là người đại diện theo uỷ quyền của bà Mai Thị H thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Số tiền 142.400.000 đồng *(một trăm bốn mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng)* khi Nhà nước thu hồi 712m^2 đất ruộng tại thửa đất 531/7, tờ bản đồ số 2, xã Tr1, huyện Tr, tỉnh Nam Định. Bà Trần Thị Th có trách nhiệm liên hệ với Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng huyện Tr, tỉnh Nam Định để được nhận số tiền 80.000.000 đồng. Bà Mai Thị H có trách nhiệm liên hệ với Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng huyện Tr, tỉnh Nam Định để được nhận số tiền 62.400.000 đồng. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật, đạo đức xã

hội, nên căn cứ Điều 300 BLTTDS, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Th được chấp nhận nên bà Th không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Cần buộc bà Mai Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Th không phải nộp, bà Mai Thị H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng hiện nay bà H là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà H được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 118, Điều 133, Điều 181, Điều 201, Điều 202, Điều 286, Điều 395, Điều 400, Điều 409 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 75, Điều 76 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998; Điều 74, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 64-CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị Th, anh Trần Việt H là người đại diện theo uỷ quyền của bà Th, ông Vũ Quang V là người đại diện theo uỷ quyền của bà Mai Thị H về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng và quyền nhận tiền hỗ trợ bồi thường quyền sử dụng đất bị thu hồi giữa các bên như sau:

2. Bà Trần Thị Th có trách nhiệm liên hệ với Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng huyện Tr, tỉnh Nam Định để được nhận số tiền 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng).

3. Bà Mai Thị H có trách nhiệm liên hệ với Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng huyện Tr, tỉnh Nam Định để được nhận số tiền 62.400.000đ (sáu mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

4. Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Th không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Th số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà Th đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002248 ngày 23-3-2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tr, tỉnh Nam Định.

Buộc bà Mai Thị H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Mai Thị H.

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 nguyên đơn, bị đơn, người phải thi hành án dân sự người có nghĩa vụ liên quan 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 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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Đức Cảnh **Bùi Văn Biền** **Lại Văn Tùng**

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Tr;
- Chi cục THADS huyện Tr;
- Lưu HS, VP.

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

Lại Văn Tùng