TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12 /2019/DS-PT
Ngày: 19-6-2019
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 HÀ TĨNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thương Huyền

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Hiền

Ông Hồ Đức Quang

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Huyền Trang - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh: Nguyễn Hồng Lê - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 6 năm 2019, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, mở phiên tòa xét x ử phúc thẩm công khai v ụ án dân sự thụ lý số: 04/ 2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2019; theo thông báo mở lại phiên toà số: 12/TB-TA ngày 04/6/2019, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Nguyễn Kim T; sinh năm: 1955 và bà Phan Thị H; sinh năm: 1959.*(Có mặt)*

Địa chỉ: Xóm 3, xã P, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh.

- ***Bị đơn***: Ông Nguyễn Viết H; sinh năm: 1957 (*Có mặt*) và bà Lê Thị Thanh N (tên thường gọi Lê Thị N) *(Vắng mặt*); ông Nguyễn Viết H vừa là người đại diện theo ủy quyền cho vợ bà Lê Thị Thanh N).

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***:

+ UBND thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thị Tuyết - Chức vụ: Công chức địa chính UBND thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. *(Có mặt)*

+ Anh Bùi Văn H1 (chủ tiệm bánh mỳ Vân Anh) (*Vắng mặt)*

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Kim T, bà Phan Thị H và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án , vụ án có nội dung: Năm 1998, vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng thửa đất 146m^2 của vợ chồng ông Nguyễn Viết H, bà Lê Thị Thanh N, hai bên có viết giấy chuyển nhượng và được UBND thị trấn xác nhận cho phép chuyển nhượng, giá bán chuyển nhượng 90.000.000đồng.

Năm 2001, ông T được UBND tỉnh cấp Giấy CNQSD đất. Từ năm 1998 đến 2014 ông thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước.

Năm 2014 Tòa án tỉnh xét xử vụ án hành chính và hủy Quyết định cấp giấy CNQSD đất, do trình tự cấp đất không theo mẫu so với quy định và chưa giải quyết về nội dung tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết vào ngày 28/5/1998. Buộc ông H, bà N thảo dỡ phần xây dựng trái phép trên phần đất đã chuyển nhượng.

Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Viết H và bà Lê Thị Thanh N: Năm 1998, để bảo đảm tiền vay cho ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H, vợ chồng ông H có ký một số giấy tờ viết tay với ông T, bà H. Một năm sau theo thỏa thuận do thấy ông kinh doanh tốt, bà H và ông T đã có giấy hủy bỏ giấy tờ mua bán đất.

Năm 2001, không biết lý do gì ông T đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách bí mật, bất hợp pháp.

Sau 14 năm khi ông biết được sự việc đã làm đơn tố cáo ông T và một số cán bộ cơ quan chức năng về hành vi làm giả giấy tờ, cố tình làm trái các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm đoạt QSD đất của vợ chồng ông một cách bất hợp pháp, ông, bà chưa bao giờ bán đất cho ông T, bà H.

Nay ông yêu cầu bác đơn khởi kiện của ông T và bà H, giao cho cơ quan điều tra, điều tra hành vi làm giả giấy tờ trái pháp luật để chiếm đoạt quyền sử dụng đất. Buộc ông T phải bồi hoàn những gì tổn thất về tinh thần và vật chất hơn 14 năm gia đình phải gánh chịu. Mong muốn Tòa án đưa ra xét xử theo Luật hình sự về hành vi làm giả giấy tờ của ông T nhằm chiếm đoạt quyền sử dụng đất gây hậu quả nghiêm trọng.

Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - UBND thị trấn H: Tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa đều khẳng định việc hai bên gia đình ông

T và ông H viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là có thật, UBND thị trấn năm 1998 có ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật, đã nhiều lần làm việc và hòa giải nhưng 2 bên không thống nhất được. Vì vậy, yêu cầu Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết dứt điểm vụ án.

Ý kiến của anh Bùi Văn H1: Do không biết việc ông Nguyễn Viết H và ông Nguyễn Kim T đang có tranh chấp nên ngày 06/8/2018 anh có làm hợp đồng thuê ốt kinh doanh bán bánh mỳ trên thửa đất tranh chấp . Nguyện vọng của anh muốn được tiếp tục kinh doanh làm ăn lâu dài.

Bản án dân s ự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân huyện H đã Quyết định: Căn cứ Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 147, điểm b, Khoản 1 Điều 688 BLTTDS; Điều 129, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm a, khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26; Điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H.

2. Buộc ông Nguyễn Viết H và bà Lê Thị Thanh N phải có trách nhiêm và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng để giao lại diện tích 146m^2 đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H theo giấy chuyển nhượng đất ở ngày 28/5/1998, kèm theo Quyết định số 82/QĐ-UB ngày 12/1/1994 của UBND huyện mang tên Nguyễn Viết H. Cụ thể: Phía Đông giáp đường Trần Phú dài 9,6m; phía Tây giáp nhà xây ông H, bà N 7,62m; phía Nam giáp đất ông Phan Ngọc Minh dài 16,8m; phía bắc giáp đường Lý tự trọng dài 17,3m.

Hai bên có quyền và nghĩa vụ trực tiếp chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các cơ quan có thẩm quyền hoàn thành thủ tục chuyển nhượng để ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

3. Ông Nguyễn Viết H và bà Lê Thị Thanh N có nghĩa vụ giao lại toàn bộ phần tài sản hai ốt xây kinh doanh trên diện tích 146m2 đất và được nhận lại số tiền theo giá trị tài sản tương ứng từ ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H số tiền 426.741.080 đồng.

4. Ông Bùi Văn H1 phải có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản của mình có trên phần đất đã được chuyển nhượng, để bàn giao măt bằng cho ông Nguyễn Kim T, bà Phan Thị H sử dụng.

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

- Ngày 06/12/2018, bị đơn ông Nguyễn Viết H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân huyện H.

- Ngày 10/12/2018 nguyên đơn ông Nguyễn Kim T bà Phan Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của TAND H với nội dung: Không đồng ý nhận 02 Ki- ốt kinh doanh trên diện tích 146m^2 vì ông bà không có nhu cầu sử dụng và đưa lại số tiền 426.741.080 đồng cho ông Nguyễn Viết H và bà Lê Thị Thanh N. Ngoài ra ông T, bà H yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Viết H và bà Lê Thị Thanh N có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời toàn bộ phần tài sản là 02 ki ốt xây trên diện tích 146 m^2.

- Ngày 25/12/2018 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh kháng nghị bản án số 16/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân huyện H về phần thẩm định tại chỗ, nghĩa vụ về tài sản và giải quyết yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn , bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Viết H; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T, bà Phan Thị H; chấp nhận kháng nghị của Viện KSND tỉnh Hà Tĩnh. Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015, sửa bản án sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện H; các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Viết H:

Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết H, bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Kim T, bà Phan Thị H phản ánh: Ngày 28/5/1998, các bên th ỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Viết H viết giấy v ới nội dung: "*Tôi có mảnh vườn ở mặt đường 15A, theo Quyết định cấp đất số 82 ngày 12/1/1994 do chủ tịch UBND huyện ký. Diện tích 146m2. Nay do làm ăn thua lỗ, hiện tại còn nợ Ngân hàng H 48.500.000đ. Vậy tôi xin các cấp có thẩm quyền cho tôi chuyển nhượng ô đất này cho o dượng Phan Thị H và Nguyễn Kim T tại xóm 3 xã P, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh để trả nợ cho Ngân hàng vì đã quá hạn. Ngân hàng đã gửi giấy phát mại nhiều lần. Với giá chuyển nhượng là 90.000.000đ. Vậy tôi viết giấy này làm chứng lý cho việc chuyển quyền sử dụng đất ở giữa 2 bên"*. Giấy

chuyển nhượng được vợ chồng 2 bên cùng ký và được UBND thị trấn xác nhận đồng ý cho chuyển nhượng.

Ngày 02/6/1998 vợ chồng ông H, bà N viết giấy cam đoan với nội dung: " *Thời gian qua do làm ăn kinh doanh thua lỗ tôi phải nợ Ngân hàng số tiền là 47.800.000đ (không có điều kiện để trả). Nay phải nhờ sự giúp đỡ của o dượng Trâm H vay giúp để trả nợ cho Ngân hàng tránh sự phát mại của cơ quan chức năng đối với gia đình. Số tiền này tôi xin cam đoan với o dượng Trâm H là sau 20 ngày tôi phải lo mượn để hoàn trả lại cho o dượng trả cho họ nếu không thì quyền sử dụng đất vườn 146m2 của tôi theo Quyết định 82 cấp ngày 12/1/1994 do UBND huyện cấp (kế cá tờ bìa đất) sẽ thuộc quyền sở hữu của o dượng Trâm, H và được quyền bán để lấy tiền trả nợ cho số nợ mà tôi đã nhờ o dượng vay cho".*

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, ngày 28/6/1998, ông Nguyễn Viết H viết đơn đề nghị Giám đốc ngân hàng Nông nghiệp huyện H chứng nhận việc thế chấp Quyết định cấp đất cho gia đình ông T và ngày 1/7/1998 Ngân hàng Nông nghiệp huyện H xác nhận *"ngày 5/6/1998 Cô H và anh Hùng ở thị trấn có đến Ngân hàng nộp số tiền trả nợ vay Ngân hàng đã quá hạn, số tiền là 48.523.600 đồng và nhận Quyết định cấp đất ra khỏi Ngân hàng".*

Trước khi có giấy chuyển nhượng ngày 28/5/1998, giữa gia đình ông H và ông T đã có việc vay tiền nhiều lần và ông H đã viết giấy chuyển nhượng nhiều lần, nhưng chủ yếu là do 2 bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng ký kết với nhau không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền cụ thể: Ngày 04/2/1994 vợ chồng ông H, bà N "*có nhượng lại cho 4 mét đất vườn ở về phía đông của đất ở vườn tôi số 13 diện tích 73 mét vuông là Phan Thi H, theo quyết định số 82 của UBND huyện H, ngày 12/1/1994 với số tiền 14 triệu đã trả 10.000.000đ. Đây là chứng cứ pháp lý khi em H sử dụng đất và trước pháp luật";Giấy bán đất ngày 24/5/1998 ông H nhận 50.000.000đ.* Hai giấy này ông H đã nhận 60.000.000đ.

Ngày 23/01/1998, ông Nguyễn Kim T viết giấy cam đoan có nội dung: "*Tôi có một lô đất 120m2 theo Quyết định số 82/QĐ/UB do UBND huyện H ký. Nay tôi chưa có nhu cầu xây dựng, tôi cho anh Nguyễn Viết H thuê để sữa chữa ô tô với giá: 400.000đ/tháng. Thời hạn 1 năm"*

Việc mua bán chuyển nhượng trước ngày 28/5/1998, hai bên đã ký kết thỏa thuận nhiều lần, nhưng chưa có xác nhận của chính quyền địa phương và việc vay tiền giữa hai bên cũng đã nhiều lần với cam kết nếu ông H không trả tiền vay thì ông T lấy đất. Do vậy, việc ông Nguyễn Viết H cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là quan hệ vay nợ là không đúng với sự thật khách quan.

Tại bản tường trình của ông T thể hiện từ năm 1994 đến năm 1998 vợ chồng ông H đã vay vợ chồng ông T lên đến 39.000.000đ và có tính lãi suất từ 1,2/% đến 3%/ tháng, nhưng vợ chồng ông H không trả được đồng nào kể cả

gốc và lãi, trong thời gian này vợ chồng ông H còn nợ Ngân hàng 48.523.600đ đã quá hạn, chuẩn bị phát mại thửa đất vì quyết định cấp đất của ông H đang thể chấp ở Ngân hàng, trước tình hình đó vợ chồng ông H thống nhất với vợ chồng ông T để ông T trả nợ cho Ngân hàng, đổi lại ông H viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định số 82 với diện tích 146m2, giá chuyển nhượng 90.000.000đ và đến ngày 02/6/1998 vợ chồng ông H còn viết giấy cam đoan về việc chuyển nhượng đất cho ông T được UBND thị trấn xác nhận.

Để có đất theo thỏa thuận, ngày 5/6/1998 vợ chồng ông T và ông H cùng nhau trả nợ cho Ngân hàng với số tiền 48.523.600đ, ông H lúc đó chỉ có 2.000.000đ, còn lại 46.523.600đ vợ chồng ông T trả.

Ông H và ông T qua các lần hòa giải tại Tòa án cũng đều thừa nhận số tiền ông nợ trước đây là 31.000.000đ và trả nợ cho Ngân hàng 46.523.600đ, tổng cộng là 77.500.000đ là đúng, nhưng ông H lại cho rằng số tiền này chỉ là vay nợ ông trả nhưng ông T không nhận, còn ông T khẳng định số tiền ông H đã nhận là 96.500.000đ, bao gồm 46.523.600đ trả cho Ngân hàng và 50.000.000đ ông H ký nhận tại giấy bán đất ngày 24/5/1998.

Xét thấy, việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và ông H là có thật, phù hợp với quá trình giao dịch , trao đổi giữa các bên, giấy tờ chuyển nhượng hợp pháp, được chính quyền địa phương xác nhận; bên chuyển nhượng đã giao lại các giấy tờ cho bên nhận chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng đã giao lại tiền cho bên chuyển nhượng, thể hiện qua ba lần nhận tiền, lần một ngày 4/2/1994 là 10.000.000đ, lần hai ngày 24/5/1998 là 50.000.000đ(đã bao gồm 10.000.000 đồng vào ngày 04/2/1994); lần ba ngày 5/6/1998 là 46.523.600. Tổng cộng: 96.523.600đ (so với hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết là 90.000.000đ còn thừa số tiền 6.523.600đ). Tại phiên toà sơ thẩm cũng như phúc thẩm nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả lại số tiền thừa 6.523.600đ nên Hội đồng xét xử không xét.

Qúa trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp phúc thẩm , bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng nói trên là không hợp pháp vì chữ ký trong giấy chuyển như ợng quyền sử dụng đất nói trên chỉ có chữ ký của ông Nguyễn Viết H , còn chữ ký của bà Lê Thị Thanh N không phải do bà N ký, trong khi quyền sử dụng đất này là tài sản chung của vợ chồng. Bị đơn yêu cầu Toà án tiến hành g iám định chữ ký của bà N trên giấy chuyển nhượng ngày 28/5/1998 để đánh giá tính hợp pháp của việc chuyển nhượng này . Kết luận giám định số 27/PC09-NTT ngày 18/6/2019 của phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Tĩn h kết luận: Chữ viết " Lê Thị N" dưới mục "Vợ" ghi trên tài liệu cần giám định so với chữ viết của bà Lê Thị Thanh N trên các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng 01 người viết ra.

Mặc dù, theo kết luận giám định thì chữ ký trên giấy chuyển nhượng ngày 28/5/1998 không phải là chữ viết, chữ kỹ của bà Lê Thị N. Tuy nhiên, khi ông H ký lập và ký hợp đồng chuyển nhượng này bà N đều biết, từ khi thực hiện việc

chuyển nhượng đến khi xảy ra tranh chấp bà không tranh chấp , khiếu khiếu nại nên xem như là sự thừa nhận của bà đối với giao dịch này.

Sau khi nhận chuyể n nhượng, vợ chồng ông T không sử dụng diện tích nói trên vì vợ chồng ông đã có nơ i ở khác. Trong khi đó vợ chồng ông H chưa có chỗ ở, có mối quan hệ anh em nên vợ chồng ông T đã cho mượn đất làm nơ i ở. Quá trình ở ông H đã tự ý xây 02 ki ốt kinh doanh trên thửa đất được cho mượn.

Căn cứ Nghị quyết 04 ngày 18/6/2019 về quy định lựa chọn áp dụng án lệ trong xét xử thì tại án lệ số 04/2016/AL: " *Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất*"

Đối chiếu với nội dung của Án lệ này cùng các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, quá trình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất giữa các bên là hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp thực tế khách quan.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện UBND thị trấn huyện H đều khẳng định việc vợ chồng ông T và vợ chồng ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nh ận của chính quyền địa phương là có thật, phù hợp với các tài liệu có tại hồ sơ vụ án.

Về xử lý tài sản trên đất: Hiện tại ông Nguyễn Viết H đang quản lý gồm 2 ki ốt kinh doanh được xây dựng vào năm 2014 trên phần đất đang tranh chấp mà ông H cho Công Ty H thuê. Quá trình kinh doanh Công Ty H kinh doanh thua lỗ nên đã bàn giao cho ông H sử dụng. Công Ty H không liên quan đến tài sản xây ki ốt kinh doanh giữa ông H, Công Ty đã có xác nhận hợp đồng đã chấm dứt và ông H có toàn quyền quyết định.

Qua những nhận định trên có đủ căn cứ xác định giữa các bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không có căn cứ chứng minh nội dung kháng cáo của ông H. Do đó không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Viết H.

[2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T bà Phan Thị H và một phần nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh thấy rằng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H không đồng ý nhận 02 Ki- ốt kinh doanh trên diện tích 146m^2 và đưa lại số tiền 426.741.080 đồng cho ông Nguyễn Viết H và bà Lê Thị Thanh N, ông bà cho rằng ông bà không có

nhu cầu sử dụng 02 ki ốt nói trên. Ngoài ra ông T, bà H yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Viết H và bà Lê Thị Thanh N có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời toàn bộ phần tài sản là 02 ki ốt xây trên diện tích 146 m^2.

Quá trình giải quyết vụ án, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông H phải thực hiện hợp đồng, giao đất cho vợ chồng ông T. Tuy nhiên, do trên đất có 02 ki ốt kinh doanh đã được vợ chồng ông H xây dựng kiên cố, nếu di dời sẽ làm mất giá trị của tài sản trên nên cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông H giao lại 02 ki ốt này cho vợ chồng ông T quản lý sử dụng và vợ chồng ông T phải thanh toán lại số tiền theo giá trị tài sản là 426.741.080 đồng cho vợ chồng ông H là hoàn toàn có cơ sở.

Tuy nhiên, Toà án phúc thẩm đã thu thập tài liệu chứng cứ, tiến hành thẩm định và định giá lại; theo văn bản số 03/HDĐG ngày 28/5/2019 của Hội đồng định giá thể hiện:

Vị trí, ranh giới, diện tích đất tranh chấp 146m^2 trong 207,9 m^2 đất hiện trạng; vị trí thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 12 (Tổ dân phố 8, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; ranh giới: Phía Đông giáp: Đất ông Minh dài 16,8m ; phía Nam giáp: Đất ông Nguyễn Viết H dài 7,62m; phía Tây giáp: Đường Lý Tự Trọng dài 17,3m; phía Bắc giáp: Đường Trần Phú dài 9,6m.

Trên diện tích tranh chấp có 02 Ki ốt do vợ chồng ông H xây dựng,diện tích ki ốt số 01 là 121m^2, được xây dựng một phần trên diện tích tranh chấp 81 m^2 và phần còn lại lấn ra ngoài hành lang giao thông 40m^2, cụ thể lấn sang hành lang đường Trần Phú 34,6m^2; lấn sang hành lang đường Lý Tự Trọng 5,4m^2; ki ốt số 2 diện tích 65m^2 được xây dựng trên diện tích đất tranh chấp. Tổng trị giá 02 ki tốt trên diện tích tranh chấp là 336.288.000 đồng.

Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về vị trí ranh giới diện tích đất tranh chấp 146m^2 trong 207,9 m^2 đất hiện trạng; vị trí thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 12 (Tổ dân phố 8, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh và giá trị 02 ki ốt trên diện tích đất 146 m^2. Buộc vợ chồng ông H giao lại 02 ki ốt này cho vợ chồng ông T quản lý sử dụng và vợ chồng ông T phải thanh toán lại số tiền theo giá trị tài sản là số tiền 336.288.000 đồng. Mặt khác, để đảm bảo tính ổn định và giá trị công trình đối với 02 ki ốt xây lấn trên hành lang giao thông, nguyên đơn có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương UBND thị trấn H khi có quyết định yêu cầu tháo dỡ công trình lấn chiếm trái phép theo quy định của pháp luật.

[3] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giải quyết yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. , Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Anh Bùi Văn H1 là người đã ký hợp đồng thuê ốt kinh doanh đối với ông Nguyễn Viết H từ tháng 8/2018 với thời hạn 05 năm, giá thuê

11.000.000đồng/tháng và anh Hậu đã trả trước ông H số tiền 132.000.000đồng. Khi thuê ốt anh Hậu không biết thửa đất đang có tranh chấp, anh Hậu đã yêu cầu Toà án bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định của pháp luật . Việc Toà án cấp sơ thẩm chưa tiến hành lấy lời khai, chưa thực hiện việc thu thập các tài liệu chứng cứ có liên quan để bảo vệ quyền lợi của anh Hậu nhưng đã đánh giá, nhận định anh Hậu phải có trách nhiệm tự thu dọn toàn bộ tài sản của mình và giao lại mặt bằng là 02 ki ốt kinh doanh để vợ chồng ông T quản lý, sử dụng là còn thiếu sót. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh là có căn cứ cần được chấp nhận. Mặt khác, thời điểm giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm thì hợp đồng thuê ốt kinh doanh giữa ông Nguyễn Viết H và anh Bùi Văn H1 vẫn chưa hết hạn nên để đảm bảo quyền lợi của anh Hậu có thể giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi anh Hậu có yêu cầu.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Kim T, bà Phan Thị H và ông Nguyễn Viết H; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

[4] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh . Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Hà Tĩnh;

Áp dụng khoản 3 Điều 188 luật đất đai năm 2013; Điều 129, 500, 501, điểm b, khoản 1 điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm a, khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26; Điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H.

- Buộc ông Nguyễn Viết H và bà Lê Thị Thanh N phải có trách nhiêm và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng để giao lại diện tích 146m^2 đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H theo giấy chuyển nhượng đất ở ngày 28/5/1998, kèm theo Quyết định số 82/QĐ-UB ngày 12/1/1994 của UBND huyện mang tên Nguyễn Viết H thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 12 tại tổ dân phố 8, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh , có tứ cận cụ thể như sau: Phía Đông giáp: Đất ông Minh dài 16,8m ; phía Nam giáp: Đất ông Nguyễn Viết H dài 7,62m; phía Tây giáp: Đường Lý Tự Trọng dài 17,3m; phía Bắc giáp: Đường Trần Phú dài 9,6m.

Hai bên có quyền và nghĩa vụ trực tiếp chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các cơ quan có thẩm quyền hoàn thành thủ tục chuyển nhượng để ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

- Ông Nguyễn Viết H và bà Lê Thị Thanh N có nghĩa vụ giao lại toàn bộ phần tài sản hai ốt xây kinh doanh trên diện tích 146m^2 đất, cụ thể: Ki ốt số 1 (mặt đường Trần Phú) xây dựng trên một phần diện tích đất tranh chấp (diện tích 146m^2 ông H trả cho ông T) là 81m^2; ki ốt số 2 (giáp nhà ở 3 tầng của ông Nguyễn Viết H) xây dựng trên một phần diện tích đất tranh chấp là 65m^2; và được nhận lại số tiền theo giá trị tài sản tương ứng từ ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H số tiền 336.288.000đồng.

- Ông Bùi Văn H1 phải có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản của mình có trên phần đất đã được chuyển nhượng, để bàn giao mặt bằng cho ông Nguyễn Kim T, bà Phan Thị H sử dụng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Viết H và bà Lê Thị Thanh N phải chịu 300.000đồng; ông Nguyễn Kim T và bà Phan Thị H được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H theo biên lai số AA/2016/0004101,ngày 11/10/2018.

- Án phí dân sự phúc thẩm : Áp dụng khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bị đơn ông Nguyễn Viết H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H theo biên lai số 001351 ngày 10/12/2018, nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H theo biên lai số 001355 ngày 12/12/2018.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND huyện H;
- Chi cục THA.DS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Thương Huyền