

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: **65/2024/DS - PT**

Ngày 12 – 6 – 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

ông **Nguyễn Văn Dũng**.

Các Thẩm phán:

ông **Nguyễn Hữu Thịnh**,

bà **Võ Thị Minh Phượng**.

- Thư ký phiên tòa: bà **Trần Thị Mẫn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2024/TLPT - DS ngày 09 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS - ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2024/QĐ - PT ngày 20 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Các nguyên đơn:* ông **Trần Văn K**, sinh năm 1968 và bà **Vũ Thị Nhật U**, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: khối phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam;

- *Các bị đơn:* ông **Phạm Quý N**, sinh năm 1949 và bà **Trần Thị N1**, sinh năm 1953; cùng địa chỉ: Tổ A, khối phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phạm Thị Khánh H**, sinh năm 1974; địa chỉ: Số A Đ, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng;

2. Bà **Phạm Thị Khánh L**, sinh năm 1979; địa chỉ: Số F Đường số F, Khu phố H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Bà **Phạm Thị Khánh K1**, sinh năm 1987. Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Vinh Q, sinh năm 1984 (*theo văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 6 năm 2024*); cùng địa chỉ: Số G D, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người kháng cáo: các bị đơn **Phạm Quý N, Trần Thị N1**;

Kháng nghị: Quyết định kháng nghị số 15/QĐ – VKS – DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Các ông, bà: K, U, N, N1, H, L, Q có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn cho rằng: ngày 04 tháng 4 năm 2009, ông Phạm Quý N và bà Trần Thị N1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà diện tích đất

230m² (chiều ngang 10 mét, chiều dài 23 mét), loại đất vườn tạp, thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ 06 (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận) cho hộ ông Phạm Quý N và bà Trần Thị N1 năm 2003) tại thị trấn T (T), huyện H, tỉnh Quảng Nam với giá là 100.000.000 đồng. Bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền vào ngày 19 tháng 5 năm 2009, lập hàng rào phân định diện tích đất cho phía nguyên đơn. Phía nguyên đơn liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất vườn tạp thành đất ở 200m². Do các bị đơn không giao các giấy tờ liên quan để làm thủ tục chuyển nhượng nên các nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng 200m² nói trên.

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Phạm Quý N thừa nhận có chuyển nhượng đất, nhận tiền, rào phân định đất như phía nguyên đơn trình bày, nhưng khi lập hợp đồng, ông chỉ chuyển nhượng 200m², không phải 230m². Nhưng do vợ ông N và các con không biết việc chuyển nhượng, không sử dụng tiền chuyển nhượng và họ không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất nên ông đề nghị được trả tiền lại kèm theo tiền lãi. Bà Trần Thị N1 cho rằng không biết việc chuyển nhượng đất, không sử dụng tiền, không đồng ý với việc chuyển nhượng; diện tích đất thuộc quyền của hộ gia đình, các thành viên trong gia đình còn lại đều không đồng ý chuyển nhượng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau: các bà Phạm Thị Khánh H, Phạm Thị Khánh L, Phạm Thị Khánh K1 đồng ý với quan điểm của các bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, xác định diện tích đất ông N chuyển nhượng cho các nguyên đơn thuộc quyền của hộ gia đình, các bà không biết và không đồng ý việc chuyển nhượng, không sử dụng tiền mà ông N nhận của các nguyên đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS – ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 216, 223, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 170, 129, 209, 212, 218, 233, 500, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; các điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K, bà Vũ Thị Nhật U đối với ông Phạm Quý N, bà Trần Thị N1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; công nhận diện tích đất 200m², loại đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ 06, được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam cấp cho hộ ông Phạm Quý N và bà Trần Thị N1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V794607 ngày 09 tháng 01 năm 2003 tại thị trấn T (nay là thị trấn T), huyện H, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Văn K và bà Vũ Thị Nhật U (theo mảnh trích đo địa chính kèm theo bản án); ông Trần Văn K và bà Vũ Thị Nhật U có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật; thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 4 năm 2024, các bị đơn Phạm Quý N, Trần Thị N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam có Quyết định số 15/QĐ – VKS – DS, kháng nghị và đề nghị sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục thụ lý, xét xử vụ án tại cấp phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng, không tuyên công nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; đại diện Viện kiểm sát thông báo giữ nguyên kháng nghị, các bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng nghị, kháng cáo

[2.1]. Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam trong thời hạn, kháng cáo của các bị đơn được thụ lý trong thời hạn, đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng nghị, kháng cáo thuộc vụ án này hợp pháp.

[2.2]. Về nội dung kháng nghị, kháng cáo:

[2.2.1]. Xét kháng cáo của các bị đơn

Thứ nhất, bà N1 là vợ, sống chung với ông N trong gia đình từ năm 2009 đến nay; bà N1 thừa nhận biết việc ông N đưa “*bìa đỏ*” cho ông K, rào đất, phân định phần đất đã chuyển nhượng cho ông K, bà U (BL 30); sau khi biết việc chuyển nhượng, bà N1 trực tiếp qua nhà ông K hỏi, lấy lại Giấy chứng nhận để “*thế chấp vay tiền*” nhưng không phản đối, không khiếu nại, khởi kiện về giao dịch mà ông N đã ký kết với ông K; ông N, bà N1 khai không phản đối việc ông T xin ông K để trồng cây trên đất (BL 32, 34). Những tình tiết này là thể hiện bà N1 biết và không phản đối giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết từ năm 2009 đến nay và thừa nhận ông K có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng thửa đất tranh chấp.

Mặt khác, bà N1 khai không biết việc ông N nhận tiền của ông K và chi tiêu vào việc gì, nhưng xác nhận việc ông N đã nhận tiền của ông K, tự chi tiêu, trả nợ liên quan đến đời sống sinh hoạt hằng ngày của ông N; sau khi ông N nhận tiền lần thứ nhất bà N1 không kiên quyết phản đối, để cho ông N tiếp tục nhận tiền lần thứ 2 (tháng 5/2009 – BL 02 – 03); vụ việc tranh chấp giữa hai bên đã được Tòa án nhân dân huyện H thụ lý, giải quyết một lần và ông N cam kết tiếp tục thực hiện hợp đồng với các nguyên đơn (BL 178, 179); tại phiên tòa, bà Phạm Thị Khánh L cho rằng “*sau này mẹ con bà biết việc mua bán đất của ông N nhưng vì ông N lỡ bán rồi nên không phản đối; chỉ sau khi biết hợp đồng ghi diện tích 230m² thì gia đình không đồng ý*”.

Ngoài ra, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Tuyết N2 vào năm 2003 (*đối với 175m² đất thuộc thửa đất số 228, giao dịch trước thời điểm chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn*) thể hiện mình ông N đại diện hộ gia đình ký vào hợp đồng, bà N1 và các con biết rõ việc này nhưng không phản đối và phần đất này đã được sang tên cho bà N2 (BL 147, 159 – 162). Tình tiết này cho thấy: trước khi chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn, bà N1 đã mặc nhiên thừa nhận việc ông N đại diện hộ gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 228, tờ bản đồ số 6 cho người khác. Nên trong giao dịch này, một mình ông N ký vào hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với thực tế đã xảy ra.

Các tình tiết trên cho thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N1 biết nhưng không phản đối các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng (*ông N nhận thêm tiền; ông K và ông N phối hợp lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; ông N phân định ranh giới; ông K quyết định cho ông T trồng cây trên đất*) và không phản đối việc ông N sử dụng tiền chuyển nhượng đất vào việc chi tiêu hằng ngày, trả các khoản nợ phát sinh từ cuộc sống của ông N trong thời kỳ hôn nhân với bà N1, là có cơ sở và phù hợp với sự kiện pháp lý đã xảy ra.

Thứ hai, năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận thửa đất số 228, tờ bản đồ số 06, tại thị trấn T, huyện H cho hộ gia đình ông Phạm Quý N và bà Trần Thị N1; diện tích của thửa đất trước khi chuyển nhượng cho các nguyên đơn là 976m², gồm 200m² đất ở và 776m² đất vườn tạp (BL 125), đo đạc thực tế hiện nay là 1.251,5m² (BL 39). Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình có 04 thành viên, trong đó bà Phạm Thị Khánh K1 sinh năm 1987 (BL 183); tại đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận do ông Phạm Quý N lập năm 2002 xác định “*nguồn gốc sử dụng của thửa đất: tự khai hoang trước năm 1980*” (BL 119). Tại phiên tòa, các thành viên trong gia đình ông N, bà N1 xác nhận thửa đất có trước năm 1980, của vợ chồng ông N, và các con không khai hoang, mở rộng hoặc làm tăng thêm giá trị của thửa đất. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định thành viên của hộ gia đình ông N, bà N1 có quyền lợi liên quan đến thửa đất gồm ông N, bà N1, con sinh ra trước năm 1980 và còn là thành viên trong gia đình tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Theo đó, ông N, bà N1 và bà L có quyền lợi liên quan đến thửa đất. Tính phạm vi quyền của mỗi thành viên hộ gia đình thì phần diện tích đất 200m² (*chưa đến 1/5 thửa đất*), loại đất vườn tạp (*tại thời điểm chuyển nhượng*) thuộc phạm vi quyền tài sản của ông N, không ảnh hưởng đến quyền đất ở của hộ gia đình và việc định đoạt, chuyển nhượng diện tích đất này của ông N không ảnh hưởng đến thành viên trong hộ gia đình còn lại.

Thứ ba, việc ông N, bà N1 đồng ý giao cho ông K liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục, nộp các khoản phí liên quan để chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng từ đất vườn tạp sang đất ở thể hiện ý chí, mong muốn của ông N, bà N1 trong việc chuyển nghĩa vụ của người sử dụng đất cho ông K để ông K trực tiếp thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, phí với cơ quan có thẩm quyền, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết năm 2009.

Thứ tư, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, chưa lập thủ tục công chứng, chứng thực; bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và phân định, giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng;

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên lập năm 2009 là đúng với tinh thần Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân

tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, sát với sự kiện pháp lý đã xảy ra, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự và đáp ứng lẽ công bằng. Theo đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn về nội dung này.

[2.2.2]. Xét kháng nghị

Thứ nhất, khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất*”. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các nguyên đơn là xem xét phạm vi quyền, nghĩa vụ của các nguyên đơn, các bị đơn để xác định toàn bộ quyền của người sử dụng đất đang đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có được Tòa án công nhận là đã chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng theo giao dịch đang tranh chấp không.

Theo đó, Hội đồng xét xử thấy: phạm vi quyền mà các nguyên đơn hướng đến khi khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và phạm vi quyền mà các nguyên đơn hướng đến khi đưa ra yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp tại phiên tòa sơ thẩm là không thay đổi.

Thứ hai, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Theo đó, trong vụ án này, sau khi Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên không phải tiến hành các thủ tục ký kết, công chứng hợp đồng; trên cơ sở quyết định của bản án có hiệu lực, bên nhận chuyển nhượng liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Thứ ba, khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định*”.

Do diện tích đất chuyển nhượng đã được nhà nước Cấp giấy chứng nhận lần đầu cho hộ ông N, bà N1 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn là khẳng định lại quyền đã được cơ quan hành chính nhà nước công nhận, quyết định này là trùng lặp, không cần thiết. Mặt khác, các đương sự không tranh chấp quyền sở hữu tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử sẽ điều chỉnh phần quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

Các nhận định trên cho thấy: việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm không vượt quá phạm vi khởi kiện đã được Tòa án thụ lý; quyết định của bản án sơ thẩm không vượt quá phạm vi nội dung khởi kiện của các nguyên đơn. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng là không phù hợp, thuộc trường hợp phải sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015. Theo đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam, sửa nội dung tuyên tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm cho phù hợp với phạm vi khởi kiện của đương sự và quy định của pháp luật hiện hành.

Từ các nhận định [2.2.1], [2.2.2], Hội đồng xét xử kết luận: không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 06/2024/DS – ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: do bản án sơ thẩm bị sửa nên các bị đơn không chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309, các điều 26, 92, 147, 157, 165, 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 216, 223, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 170, 129, 209, 212, 218, 233, 500, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; các điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ - CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn Phạm Quý N, Trần Thị N1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 15/QĐ – VKS – DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 06/2024/DS – ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K, bà Vũ Thị Nhật U đối với ông Phạm Quý N, bà Trần Thị N1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy viết tay ngày 04 tháng 4 năm 2009, giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông Phạm Quý N, bà Trần Thị N1 (do ông Phạm Quý N đại diện) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn K và bà Võ Thị Nhật U1, đối với diện tích đất 200m², loại đất ở đô thị, thuộc một phần thửa đất số 228, tờ bản đồ 06, tại thị trấn T (nay là thị trấn T), huyện H, tỉnh Quảng Nam (đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Quý N và bà Trần Thị N1 ngày 09 tháng 01 năm 2003).

Ông Phạm Quý N và bà Trần Thị N1 có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của ông N, bà N1 có trên đất, trong đó có hàng rào lưới B40 có trên diện tích đất 200m² đất, loại đất ở đô thị, thuộc một phần thửa đất số 228, tờ bản đồ 06, tại thị trấn T (nay là thị trấn T), huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Ông Trần Văn K và bà Vũ Thị Nhật U được quyền quản lý, sử dụng 200m², loại đất ở đô thị, thuộc một phần thửa đất số 228, tờ bản đồ 06, tại thị trấn T (nay là thị trấn T), huyện H, tỉnh Quảng Nam và có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định pháp luật (*vị trí, tứ cận, kích thước, tọa độ diện tích đất tranh chấp được thể hiện trên bản vẽ kèm theo bản án*).

3. Án phí dân sự và chi phí tố tụng:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Phạm Quý N và bà Trần Thị N1 được miễn. Hoàn trả cho ông Trần Văn K, bà Vũ Thị Nhật U số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006624 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Quảng Nam.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Quý N và bà Trần Thị N1 được miễn.

3.3. Chi phí tố tụng: buộc ông Phạm Quý N và bà Trần Thị N1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 9.949.000 đồng. Ông Phạm Quý N và bà Trần Thị N1 phải hoàn trả cho ông Trần Văn K và bà Vũ Thị Nhật U số tiền là 9.949.000 (*chín triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (**12/6/2024**).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện H;
- THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng