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

Bản án số: 56/2023/DS-PT
Ngày 17 - 5 - 2023
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: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Lại Văn Tùng

- 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 17 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 04/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Chu Văn H; sinh năm 1958; địa chỉ: Xóm 10, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:* Anh Chu Văn Th; sinh năm 1979; địa chỉ: Xóm 10, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định.

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

1. Bà Đỗ Thị H; sinh năm 1964;

2. Chị Mai Thị L; sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Xóm 10, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn Ch; sinh năm 1962;

2. Ông Trần Văn Kh; sinh năm 1957;

3. Chị Lâm Thị Tr; sinh năm 1986;

4. Ông Chu Văn D; sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Xóm 10, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định.

5. Ông Lê Hồng Q; sinh năm 1956; địa chỉ: Xóm 8, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo:* Anh Chu Văn Th là bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H, anh Th, bà H, chị L có mặt. Những người làm chứng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Chu Văn H trình bày:

Ông và anh Chu Văn Th là hàng xóm và có quan hệ họ hàng. Ngày 07-7-2015, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của anh Th 229,5m^2 đất ao thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 16 tại xóm 10, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định; có tứ cận: May (Bắc) dài 16,20m; Đông dài 13,60m; Nam dài 15,9m; Tây dài 15m, thoả thuận giá chuyển nhượng là 26.000.000 đồng, trả trước cho anh Th 21.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng khi nào anh Th làm xong thủ tục giấy tờ sang tên cho ông thì thanh toán hết.

Hai bên lập giấy viết tay là "Giấy chuyển nhượng đất" do vợ ông là bà Đỗ Thị H viết, có mời xóm trưởng là ông Nguyễn Văn Ch và một số người hàng xóm gồm ông Trần Văn Kh, ông Lâm Quang S (đã chết), ông Chu Văn D, chị Lâm Thị Tr đến chứng kiến ký xác nhận, ông và anh Th cùng ký tên nhưng không làm thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Nguồn gốc đất anh Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông, thuộc một phần thửa đất 47 trước đây của cụ Lê Hồng T (là bố đẻ ông Lê Hồng Q nguyên chủ tịch UBND xã H1). Do anh Th nhận chuyển nhượng nhà đất của cụ T không đủ tiền thanh toán, làm thủ tục sang tên, nên có gọi bán một phần đất ao cho ông có vị trí liền kề với cạnh phía Bắc thửa đất 48 của gia đình ông, anh Th hứa khi nào anh Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông.

Trước khi viết giấy chuyển nhượng, vợ chồng ông và anh Th đã đo đất bàn giao mốc giới. Sau khi nhận bàn giao đất ao từ anh Th, ngay trong năm 2015 vợ chồng ông đã xây kè bờ ao, xây tường rào xung quanh ba mặt ao và sử dụng ao nuôi cá, trên bờ ao trồng cây lưu niên từ đó đến nay. Khi xây tường rào giáp đường xóm phía Tây thì anh Th chỉ cho ông xây lui vào để mở rộng đường xóm cho anh Th và mọi người trong xóm đi lại cho thuận lợi, vợ chồng ông đồng ý. Nay đo đạc thực tế đất ao nhận chuyển nhượng của anh Th có diện tích là 224m^2, ông nhất trí

xác định diện tích đất nhận chuyển nhượng là 224m^2, không yêu cầu phải công nhận đủ diện tích là 229,5m^2 như ghi trong giấy tờ chuyển nhượng, không yêu cầu anh Th phải trả tiền thêm đối với diện tích bị thiếu như thoả thuận trước đây.

Từ khi vợ chồng ông nhận đất sử dụng, anh Th vẫn thường xuyên ở nhà đất, liền kề nhà ông nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì; khi biết anh Th đã được cấp giấy chứng nhận; nhiều lần yêu cầu anh Th làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông nhưng anh Th không thực hiện, đưa ra các lý do khó khăn để trì hoãn nên đến tháng 09/2022 vợ chồng ông gửi đơn đến UBND xã và Công an xã H1 tố cáo, hai bên mới xảy ra tranh cãi, anh Th nói không bán đất cho vợ chồng ông, không đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-7-2015 giữa vợ chồng ông và anh Chu Văn Th đối với diện tích đất ao theo số đo thực tế là 224m^2 thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 16 có địa chỉ tại xóm 10, xã H1, huyện Hải Hâu, tỉnh Nam Định đã cấp giấy chứng nhận đứng tên anh Chu Văn Th và công nhận cho vợ chồng ông có quyền sử dụng diện tích đất trên.

Về số tiền 5.000.000 đồng còn nợ anh Th thì ông đồng ý trả đủ sau khi được công nhận quyền sử dụng đất, không yêu cầu anh Th phải chịu chi phí xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Th, không đồng ý trả lại đất ao đã nhận chuyển nhượng cho anh Th.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14-10-2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng; bị đơn anh Chu Văn Th trình bày:

Nguồn gốc thổ đất anh đang ở là mua lại của cụ T (là bố đẻ của ông Q nguyên chủ tịch UBND xã H1) với giá 165.000.000 đồng vào khoảng năm 2014. Hiện trạng khi mua đã có sẵn 01 căn nhà cấp 4 bốn gian, 01 bếp cũ, công trình phụ, còn lại là vườn và ao. Phần đất ao, giáp cạnh phía Bắc thổ nhà ông H. Sau khi mua anh đã chuyển đến ở một thời gian, đến năm 2015 mới làm xong thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên anh thửa số 47, diện tích 460m^2, tại thời điểm mua thì anh thuộc hộ độc thân, đến năm 2016 anh mới kết hôn với chị Mai Thị L.

Anh không công nhận đã chuyển nhượng đất ao cho vợ chồng ông H, bà H. Thực tế, trong năm 2015 anh có hỏi vay tiền của ông H, bà H 20.000.000 đồng để chữa bệnh, khi vay chỉ nói miệng và không thoả thuận về lãi và thời hạn trả nợ. Sau một thời gian ông H mời anh sang nhà uống rượu, lợi dụng lúc anh say rượu, ông H bảo ký vào 01 giấy tờ viết sẵn, do say rượu anh không đọc nội dung mà chỉ nghĩ là giấy xác nhận vay tiền nên ký luôn. Anh công nhận chữ ký "Chu Văn Th" trong văn bản ghi ngày 07-7-2015 do ông H nộp cho Toà án đúng là chữ ký, chữ viết của anh nên anh không yêu cầu giám định. Khi anh ký giấy do ông H đưa cho thì chỉ có ba người gồm anh, ông H, bà H chứ không có ai khác.

Đến tháng 09/2022, Công an xã H1 báo anh đến làm việc theo đơn tố cáo

của bà H thì anh mới biết vợ chồng ông H, bà H có giấy sang nhượng đất như trên. Sau khi ông H đưa anh ký giấy vay tiền khoảng vài tháng, anh đi Hà Nội làm ăn về nhà thì thấy vợ chồng ông H đã xây kè bờ ao, xây tường rào quây đất ao của anh vào thổ nhà ông H, anh có hỏi thì vợ chồng ông H nói do anh không trả tiền vay nên bắt ao trừ nợ. Do bận đi làm ăn nên anh không có đơn từ gì gửi đến chính quyền can thiệp giải quyết.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H. Anh đã có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07-7-2015 vô hiệu; giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc vợ chồng ông H, bà H phải tháo rỡ công trình xây dựng, thu dọn cây cối để trả lại diện tích 224m^2 đất ao (đo thực tế) đã chiếm giữ trái phép của anh; anh không đồng ý đền bù giá trị tài sản vì vợ chồng ông H đã tự ý xây dựng. Còn về số tiền anh đã vay 20.000.000 đồng thì anh nhất trí trả lại tiền gốc và trả lãi theo mức lãi suất do pháp luật quy định tính từ thời điểm ông H, bà H yêu cầu anh ký giấy ngày 07-7-2015 cho đến khi Toà án xét xử vụ án.

Đối với phần đất ao giáp đường xóm phía Tây, khi chuyển đến ở anh đã nói miệng hiến đất mở rộng đường xóm nhưng chưa đăng ký biến động theo pháp luật. Nay theo đo đạc thực tế, diện tích đất ao anh hiến tặng để mở rộng đường xóm là 19m^2, anh nhất trí để cho xóm sử dụng chung, sau này các bên bàn bạc làm thủ tục đăng ký sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn bà Đỗ Thị H nhất trí với trình bày của nguyên đơn ông Chu Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn chị Mai Thị L trình bày: Chị kết hôn với anh Chu Văn Th vào khoảng đầu năm 2016. Hiện nay chị và anh Th đang ở nhà đất có nguồn gốc do anh Th mua của cụ T từ trước khi kết hôn với chị, trong đó có phần đất ao ở phía Nam bị vợ chồng ông H, bà H đang chiếm giữ. Chị nhất trí với lời trình bày của anh Chu Văn Th.

Người làm chứng:

1. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14-10-2022 ông Nguyễn Văn Ch trình bày:

Ông là hàng xóm với ông H và anh Th. Ông làm xóm trưởng xóm 10 từ khoảng năm 1996 đến năm 2017 mới nghỉ công tác. Trong thời gian ông đang làm xóm trưởng, thì vợ chồng ông H có mời ông đến nhà chứng kiến, việc ông H lập giấy tờ mua đất ao của anh Th, liền kề với đất của ông H. Ngoài ông thì ông H còn mời thêm ông Kh và một số người cùng xóm. Ông trực tiếp chứng kiến bà H (là vợ ông H) viết giấy chuyển nhượng đất, sau đó ông và những người có mặt cùng ký tên vào giấy tờ đó. Ông có nhìn thấy ông H giao tiền cho anh Th nhận và giữ lại mấy triệu đồng nói khi nào xong giấy tờ sang tên, thì trả hết nhưng không biết hai bên đưa cho nhau bao nhiêu tiền. Gia đình ông H đã quản lý sử dụng đất mua của anh Th và xây bờ ao, tường rào ngăn cách với đất của anh Th. Đến nay hai bên mâu thuẫn đất đai thế nào thì ông không rõ, do bận công việc gia đình nên ông xin

được giải quyết vắng mặt.

2. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14-10-2022 ông Trần Văn Kh trình bày:

Ông là hàng xóm với ông H và anh Th. Ông không nhớ chính xác thời gian nhưng có nhớ được ông H mời chứng kiến việc gia đình ông H nhận chuyển nhượng đất ao của anh Th, cùng với ông Nguyễn Văn Chi (khi đó là xóm trưởng, cùng một số người trong xóm nhưng ông không nhớ tên. Ông trực tiếp chứng kiến bà H (là vợ ông H) viết giấy chuyển nhượng đất, sau đó những người có mặt cùng ký tên vào giấy tờ đó. Ông thấy ông H giao tiền cho anh Th nhận 21.000.000 đồng và giữ lại mấy triệu đồng nói khi nào xong giấy tờ sang tên thì trả hết. Gia đình ông H đã quản lý sử dụng đất mua của anh Th và xây bờ ao, tường rào ngăn cách với đất của anh Th. Nay hai bên mâu thuẫn đất đai thế nào, ông không rõ, do bận công việc gia đình nên ông xin được giải quyết vắng mặt.

3. Tại biên bản lấy lời khai ngày 25-10-2022 chị Lâm Thị Tr trình bày:

Chị là hàng xóm với ông H và anh Th. Chị không nhớ chính xác thời gian, nhưng có nhớ được bà H (là vợ ông H) mời sang nhà chứng kiến, việc vợ chồng bà H giao tiền mua đất ao của anh Th. Chị đã chứng kiến, hai bên nói bán đất ao và giao số tiền 21.000.000 đồng cho nhau, cùng chứng kiến có ông Ch, ông Kh, ông Svà một số người khác chị không nhớ tên. Chị biết gia đình ông H, đã quản lý sử dụng đất mua của anh Th và xây bờ ao, tường rào ngăn cách với đất của anh Th. Nay hai bên mâu thuẫn đất đai thế nào thì chị không rõ, do bận công việc đi làm công nhân nên chị xin được giải quyết vắng mặt.

4. Tại biên bản lấy lời khai ngày 25-10-2022, biên bản hoà giải ngày 25-11-2022 ông Chu Văn D trình bày:

Ông là hàng xóm với ông H và anh Th. Ông nhớ đã được ông H mời sang nhà uống nước, sau khi ông sang thì thấy đã có mặt ông H, bà H, anh Th và một số người cùng xóm là ông Ch (xóm trưởng), ông Kh, ông S(đã chết) và chị Tr. Ông H nói với ông có mua đất của anh Th nhờ ông ký làm chứng, ông đã xem lại nội dung giấy viết tay có tiêu đề là giấy sang nhượng đất, đã có chữ ký của mọi người có mặt nên ông ký cuối cùng, khi ký ông có hỏi anh Th nhận đủ tiền chưa, thì anh Th nói nhận rồi. Còn thực tế ông không chứng kiến việc anh Th nhận tiền của vợ chồng anh Hiền giao lúc nào. Gần đây trong năm 2022, ông mới thấy anh Th, vợ chồng ông H mâu thuẫn cãi chửi nhau về đất đai. Nay vợ chồng ông H và anh Th tranh chấp đất đai, ông không có quyền lợi liên quan nên xin được vắng mặt.

5. Tại biên bản lấy lời khai ngày 25-10-2022 ông Lê Hồng Q trình bày:

Ông có quen biết anh Chu Văn Th, do anh Th là người mua nhà đất của bố đẻ ông là Lê Hồng Tằng, từ khoảng tháng 07/2015. Bố ông đã chuyển nhượng cho anh Th, một phần đất diện tích 460m^2 gồm đất ở và đất ao, còn lại tặng cho ông. Ông trực tiếp nhận tiền của anh Th là 165.000.000 đồng và gia đình ông nhận trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho anh Th. Ông không biết việc vợ chồng ông H và

anh Th mua bán đất với nhau. Do bận công việc gia đình nên ông xin giải quyết vắng mặt.

Tại biên bản xác minh ngày 03-11- 2022, Công an xã H1 trình bày:

Vào tháng 09/2099, Công an xã có nhận được đơn khởi kiện ghi ngày 09-9-2022 của bà Đỗ Thị H (tức Chu Thị Hiền) gửi đến UBND xã và Công an xã có nội dung tố cáo anh Chu Văn Th có hành vi chiếm đoạt tài sản của gia đình bà H. Sau khi nhận được đơn, Công an xã đã tiến hành làm việc với vợ chồng bà H và anh Th, để xác minh nội dung tố cáo. Sau khi xác minh, đã xác định hai bên có tranh chấp về chuyển nhượng đất đai là giao dịch dân sự, không có dấu hiệu của tội phạm hình sự nên Công an xã đã có văn bản trả lời đơn của bà Đỗ Thị H và hướng dẫn cho bà H, nếu hai bên không tự thoả thuận giải quyết được ,thì có quyền khởi kiện ra Toà án giải quyết tranh chấp dân sự. Ngoài ra, Công an xã không giải quyết vấn đề nào khác liên quan đến bà H, ông H và anh Th.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định đã quyết định.

Căn cứ vào các Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 357, Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 167, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn H.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-7-2015 giữa ông Chu Văn H và anh Chu Văn Th có hiệu lực pháp luật.

Ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị H có quyền sử dụng diện tích 224m^2 đất ao (đất NTS) thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 16 tại xóm 10, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 203014 ngày 03-8-2015 đứng tên anh Chu Văn Th và được quyền sở hữu tài sản trên đất do ông H, bà H tạo lập.

Ranh giới đất cụ thể như sau: Phía Bắc giáp phần đất còn lại thuộc thửa số 47 của anh Chu Văn Th dài 16m + 0,3m; phía Đông giáp thửa số 234 của Từ đường họ Chu và thửa số 48 của hộ ông Chu Văn H dài 1,6m + 6,8m + 5,3m; phía Tây giáp phần đất còn lại thuộc thửa số 47 của anh Chu Văn Th (đã sử dụng mở rộng đường xóm) dài 14,1m + 0,5m; phía Nam giáp thửa đất số 48 của ông Chu Văn H dài 15,7m. (Được ký hiệu là S3 giới hạn bởi các điểm mốc 6, 7, 11, 12, 15, 27, 26, 28,6 theo sơ đồ kèm theo bản án).

3. Ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị H phải trả cho anh Chu Văn Th số tiền còn lại của hợp đồng là 5.000.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 224m^2 đất ao tại thửa số 47, tờ bản đồ số 16 tại xóm 10, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định theo quyết định của bản án.

Anh Chu Văn Th có trách nhiệm phối hợp giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 203014 được UBND huyện H cấp ngày 03-8-2015 đứng tên anh Chu Văn Th (hiện anh đang quản lý) cho ông Chu Văn H, bà Đỗ Thị H để ông H, bà H làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. Sau khi hoàn thành thủ tục sang tên thì ông Chu Văn H, bà Đỗ Thị H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho anh Chu Văn Th.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Chu Văn Th đối với ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-7-2015 giữa ông Chu Văn H và anh Chu Văn Th vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022 anh Chu Văn Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm bảo đảm quyền lợi cho anh với lý do: Cấp sơ thẩm không giải thích về việc áp dụng thời hiệu khi giải quyết vụ án nên anh không biết để yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu.

Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và anh có hiệu lực; ông H bà H được quyền sử dụng 224m^2 đất ao đứng tên anh và ông H bà H phải trả cho anh 5.000.000đ là gây thiệt hại cho gia đình anh bởi lẽ, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng 224m^2 đất ngày 07-7-2015 có giá trị là 26.000.000đ, nay diện tích 224m^2 đất này có giá trị là 1.500.000đ/m^2 anh đề nghị ông H bà H phải thanh toán cho anh số tiền từ 60.000.000đ đến 70.000.000đ mới bảo đảm quyền lợi của anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H giữ nguyên đơn khởi kiện; anh Th giữ nguyên đơn kháng cáo; các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về đường lối giải quyết vụ án, tại phiên tòa các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án; việc thỏa thuận của các đương sự phù hợp với quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 300 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm công nhận sự tự nguyện của các đương sự; tại phiên tòa ông H bà H đã thanh toán cho anh Th 20 triệu đồng như hai bên đã thỏa thuận và anh Th, chị L đã nhận đủ số tiền 20 triệu đồng nên ông H bà H không phải thanh toán tiền cho anh Th. Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà H và anh Th, chị L thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể: Ông H, bà H và anh Th, chị L đều nhất trí với bản án sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 15-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện H nhưng ông H và bà H có trách nhiệm thanh toán thêm cho anh Th số tiền là 15 triệu đồng, tổng số tiền ông H bà H phải thanh toán cho anh Th là 20 triệu đồng. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với đạo đức xã hội và quy định của pháp luật nên căn cứ khoản 1 Điều 300 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H bà H đã thanh toán cho anh Th và vợ là chị L số tiền 20 triệu đồng như hai bên đã thỏa thuận; anh Th, chị L đã nhận đủ 20 triệu đồng nên ông H và bà H không phải thanh toán 20 triệu đồng cho anh Th.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Th phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 300 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Công nhận sự thỏa thuận của anh Chu Văn Th, chị Mai Thị L và ông Chu Văn H, bà Đỗ Thị H cụ thể như sau.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh Chu Văn Th.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-7-2015 giữa ông Chu Văn H và anh Chu Văn Th có hiệu lực pháp luật.

Ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị H có quyền sử dụng diện tích 224m^2 đất ao (đất NTS) thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 16 tại xóm 10, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 203014 ngày 03-8-2015

đứng tên anh Chu Văn Th và được quyền sở hữu tài sản trên đất do ông H, bà H tạo lập.

Ranh giới đất cụ thể như sau: Phía Bắc giáp phần đất còn lại thuộc thửa số 47 của anh Chu Văn Th dài 16m + 0,3m; phía Đông giáp thửa số 234 của Từ đường họ Chu và thửa số 48 của hộ ông Chu Văn H dài 1,6m + 6,8m + 5,3m; phía Tây giáp phần đất còn lại thuộc thửa số 47 của anh Chu Văn Th (đã sử dụng mở rộng đường xóm) dài 14,1m + 0,5m; phía Nam giáp thửa đất số 48 của ông Chu Văn H dài 15,7m. *(Được ký hiệu là S3 giới hạn bởi các điểm mốc 6, 7, 11, 12, 15, 27, 26, 28,6 theo sơ đồ kèm theo bản án).*

4. Ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 224m^2 đất ao tại thửa số 47, tờ bản đồ số 16 tại xóm 10, xã H1, huyện H, tỉnh Nam Định theo quyết định của bản án.

Anh Chu Văn Th có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 203014 được UBND huyện H cấp ngày 03-8-2015 đứng tên anh Chu Văn Th (hiện do anh Th đang quản lý) cho ông Chu Văn H, bà Đỗ Thị H để ông H, bà H làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. Sau khi hoàn thành thủ tục sang tên thì ông Chu Văn H, bà Đỗ Thị H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho anh Chu Văn Th.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Chu Văn Th đối với ông Chu Văn H và bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-7-2015 giữa ông Chu Văn H và anh Chu Văn Th vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

6. Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Chu Văn H nhận nộp toàn bộ chi phí tố tụng là 5.328.000 đồng. Ông Chu Văn H đã nộp đủ chi phí tố tụng là 5.328.000 đồng.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Chu Văn Th phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí yêu cầu phản tố tại biên lai thu tiền số 0006369 ngày 20-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H. Anh Chu Văn Th còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

Ông Chu Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm; bà Đỗ Thị H phải nộp 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Chu Văn Th phải nộp là 300.000đ, nhưng được đối trừ với số tiền anh đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ tại biên lai số 0006524 ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H. Anh Th đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- UBND xã H1, huyện H;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

Vũ Thị Thu