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

Bản án số: 70/2021/DS-PT
Ngày: 26/11/2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Mai Tấn Hoàng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Ngọc Hà

Ông Ngô Chịu

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Võ Thúy An, Cán bộ tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:*** Bà Ninh Thị Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2021 tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Đ, sinh năm 1964 và và Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1964; Đồng cư trú tại: Khu phố U, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1957 và bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1961; Đồng cư trú tại: Khu phố U, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Đều ủy quyền cho ông Bùi Trọng T, sinh năm 1944; Nơi cư trú: Số nhà 247 đường N, phường A, thành phố T. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Đình Q và bà Huỳnh Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 16/01/2018 nguyên đơn ông Phan Đ, bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Ngày 04/12/2010 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Q, bà N 110m^2 đất và thỏa thuận khi giao đất thì trừ đi hành lang giao thông đường bộ là 5m, tọa lạc tại khu phố U, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, mục đích là để xây dựng nhà

ở với giá là 85.000.000đồng. Hai bên có lập hợp đồng giấy tay theo mẫu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã in sẵn, nhưng mới giao số tiền 83.000.000đồng còn lại 2.000.000đồng cho đến khi nào ông Q, bà N hoàn thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới giao đủ tiền, các bên thực hiện hợp đồng nhưng chưa giao đất. Năm 2017 ông bà có nhu cầu xây dựng nhà ở nên ông Q, bà N đo đạc và bàn giao đất để ông bà tiến hành xây dựng. Trong quá trình xây dựng thì ông Q, bà N cho rằng diện tích đất 11,7m^2 được đo đạc thực tế nằm ở mặt hậu lô đất là của vợ chồng ông Q, bà N nên cản trở không cho ông bà xây dựng các công trình phụ, nên ông bà yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất 11,7m^2 như hợp đồng đã giao kết.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình Q, bà Huỳnh Thị N trình bày: Vào ngày 04/12/2010 vợ chồng ông bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L để xây dựng nhà ở diện tích 110m^2 bề (ngang 5m x dài 22m) với giá tiền 85.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy tay và vợ chồng ông bà đã nhận 83.000.000 đồng, sau khi giao tiền thì vợ chồng bà L nói khi nào tiến hành xây dựng thì mới đo đất. Khoảng hai năm sau thì vợ chồng bà L có đem bản hợp đồng in sẵn, nhưng chưa có ghi nội dung gì và yêu cầu vợ chồng ông bà ký vào để vợ chồng bà L tự đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến tháng 5 năm 2017 vợ chồng bà L đề nghị vợ chồng ông bà đo đất để họ xây nhà ở và vợ chồng ông bà đã giao đủ đất theo giấy viết tay là (dài 22 m x rộng 5m). Trong quá trình xây dựng nhà ở thì vợ chồng bà L không có ý kiến gì, sau khi xây dựng được một thời gian thì vợ chồng bà L cho rằng vợ chồng ông bà chiếm đất không giao đủ diện tích như hợp đồng giao kết, nên ông bà không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117,118, 129, 158, 500 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100, 166, 167 và 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đ và bà Nguyễn Thị Kim L đối với ông Nguyễn Đình Q và bà Huỳnh Thị N về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất"*.

Buộc ông Nguyễn Đình Q và bà Huỳnh Thị N trả lại cho ông Phan Đ và bà Nguyễn Thị Kim L quyền sử dụng đất có diện tích 11,7m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 04 tháng 12 năm 2010. được xác định tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa giáp thửa đất ông Nguyễn Đình Q.

- Phía Nam giáp tường rào thửa đất ông Bùi Công T.

- Phía Tây giáp thửa đất ông Bùi Công T.

- Phía Đông giáp đất ông Phan Đ.

Có sơ đồ kèm theo (sơ đồ này là một phần không tách rời Bản án)

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quy định về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày ngày 15/3/2021 bị đơn ông Nguyễn Đình Q và bà Huỳnh Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình Q và bà Huỳnh Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung và sửa một phần bản án về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình Q và bà Huỳnh Thị N thì thấy rằng:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng bà L và vợ chồng bà N xác lập ngày 04/12/2010 thể hiện: Hai bên đồng ý chuyển nhượng thửa đất xây dựng nhà ở cho vợ chồng bà L có bề ngang 5m dài 22m *(trừ đi hành lang giao thông đường bộ*), thuộc thửa 346 tờ bản đồ 29 tọa lạc tại Khu phố U, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên với giá tiền 85.000.000đồng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng vợ chồng bà L đã giao cho vợ chồng bà N 83.000.000đồng, đến năm 2017 vợ chồng bà L nhận đất và tiến hành xây dựng nhà ở thì xảy ra tranh chấp.

Qua thu thập chứng cứ tại cơ quan quản lý đất đai ở địa phương, thì thửa đất trước khi chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng bà Ng, khi giao dịch hai bên có lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng chứng thực. Thực tế vợ chồng bà N đã nhận gần đủ tiền, trên đất có tài sản của vợ chồng bà L và hai bên đều thừa nhận việc

chuyển nhượng là có thật, nên căn cứ Khoản 2, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có cơ sở. Đối với diện tích đất hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng bà N thừa nhận là 110m^2 "ngang 5m x dài 22m" *(trừ đi hành lang giao thông đường bộ*). Theo đo đạc thực tế thì tổng diện tích đất của vợ chồng bà L đang sử dụng là 119,2m^2 trừ đi hành lang giao thông đường bộ (theo quy hoạch chung) 28,9m^2 thì chỉ còn lại 90,3m^2 là thiếu đi 19,7m^2 so với 110m^2 hai bên đã cam kết, phần đất nằm trong hành lang giao thông đường bộ vợ chồng bà N không có quyền chuyển nhượng cho người khác, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 11,7m^2, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

Từ những căn cứ như trên cần chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, riêng vợ chồng bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà Huỳnh Thị N và ông Nguyễn Đình Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm, chỉ sửa một phần bản án về án phí.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117,118, 129, 158, 500 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100, 166, 167 và 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26 và Điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Phan Đ theo đơn khởi kiện ngày 16/01/2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất"*.

Buộc vợ chồng bà Huỳnh Thị N và ông Nguyễn Đình Q phải trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L và ông Phan Đ 11,7m^2 đất thuộc thửa 346 tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại Khu phố U, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 04 tháng 12 năm 2010 có giới cận: Đông giáp đất ông Phan Đ; Tây giáp đất ông Bùi Công T; Nam giáp tường rào thửa đất ông Bùi Công T; Bắc giáp thửa giáp thửa đất ông Nguyễn Đình Q (kèm theo sơ đồ hiện trạng của thửa đất).

Đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Vợ chồng bà Huỳnh Thị Ng và ông Nguyễn Đình Q phải chịu 5.000.000đồng. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L và ông Phan Đ đã nộp tạm ứng nên vợ chồng bà N, ông Q phải hoàn trả lại cho vợ chồng bà L, ông Đ số tiền 5.000.000 (Năm triệu đồng).

[3] Về án phí:

Hoàn trả lại cho vợ chồng bà Huỳnh Thị N và ông Nguyễn Đình Q 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp ở biên lai thu tiền số 0004000 ngày 22/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Hoàn trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L và ông Phan Đ 2.125.000 (Hai triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp ở biên lai thu tiền số 0008638 ngày 18/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành xong khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND Tx. Đông Hòa (2);
- CCTHADS Tx. Đông Hòa;
- P.GĐKT;
- VP-TNV;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Mai Tấn Hoàng