

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 28/2023/DS-PT
Ngày 03 - 8 - 2023
V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hoàn

Các Thẩm phán: Ông Lưu Toàn Nghĩa

Bà Đỗ Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình: Bà Đỗ Thị Thái - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc *Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ Ông **Bùi Văn C**, sinh năm 1949.

+ Bà **Hà Thị H**, sinh năm 1950.

Đều có địa chỉ: thôn B, xã H1, huyện H2, tỉnh Thái Bình. (Ông C, bà H vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H: Anh **Bùi Văn C1**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: thôn B, xã H1, huyện H2, tỉnh Thái Bình. (Có mặt)

2. Bị đơn:

+ Ông **Phạm Công T**, sinh năm 1958.

+ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1962.

Đều có địa chỉ: thôn H3, xã P, huyện H2, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông **Phạm Công T**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: thôn H3, xã P, huyện H2, tỉnh Thái Bình.

(Ông T có mặt, bà L vắng mặt)

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã P, huyện H2, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Xuân L1 - Chủ tịch UBND xã.

(Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Bị đơn - ông Phạm Công T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Yêu cầu khởi kiện và trình bày của nguyên đơn:**

Ngày 11/01/2004, ông Bùi Văn C và bà Hà Thị H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Công T và bà Nguyễn Thị L, nội dung: ông C và bà H nhận chuyển nhượng từ ông T, bà L diện tích 105m² đất thổ cư tại vị trí khu vực ao làng, thôn H3, xã P, huyện H2, tỉnh Thái Bình với giá 105.000.000 đồng (Một trăm linh năm triệu đồng) tương đương với 1.000.000 đồng/m², Hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã P, huyện H2, tỉnh Thái Bình. Theo Hợp đồng, mảnh đất này có tứ cận: Phía Đông dài 25m giáp đất ông V; phía Tây dài 25m giáp đất còn lại của ông T (hiện nay ông T đã chuyển nhượng cho anh T1), phía Nam dài 4,2m giáp lưu không đường 39A, phía Bắc dài 4,2m giáp ngõ xóm.

Đến tháng 8 năm 2020, ông C và bà H làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSD đất) đối với mảnh đất trên. Ngày 13/01/2022, UBND huyện H2 đã cấp Giấy CNQSD đất số DD463XXX cho ông C và bà H đối với diện tích 87m² đất ở tại thửa 359 tờ bản đồ số 13, địa chỉ: thôn H3, xã P, huyện H2; Đối với 18m² đất còn lại, UBND huyện thông báo thuộc quỹ đất ao vườn của UBND xã và đất lưu không của Quốc lộ 39A, không phải là đất ở nên không được cấp Giấy CNQSD đất.

Tại đơn khởi kiện, ông C và bà H yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà L phải làm Giấy CNQSD đất đối với 18m² còn lại theo Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho ông C và bà H; nếu không làm được thì ông T và bà L phải bồi thường trị giá đất theo giá thị trường cho ông bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H yêu cầu ông T và bà L phải bồi thường trị giá 18m² đất cho ông C, bà H theo giá được Hội đồng định giá ngày 22/12/2022 đã xác định là 10.000.000 đồng/m² do ông C và bà H không được cấp Giấy CNQSD đất.

*** Bị đơn - ông Phạm Công T trình bày:**

Năm 1993, UBND xã P, huyện H2, tỉnh Thái Bình cho ông và ông Tô Tiên T2 anh rể ông đấu thầu và san lấp một phần ao giáp đường 39A diện tích khoảng 900m² (đã trừ lưu không đường 12m). Sau khi san lấp ao xong, UBND xã P đồng ý bán cho ông và ông T2 phần góc ao còn lại giáp đường 39A nhưng UBND xã mới giao 01 quyết định cho ông Tô Tiên T2, còn phần đất còn lại của ông T thiếu quyết định giao đất. Ông T2 sau đó đã tặng lại cho ông phần đất 87m² của ông T2 đã có quyết định giao đất.

Vào ngày 11/01/2004, vợ chồng ông đã thống nhất chuyển nhượng cho bà H diện tích 105m² đất thổ cư tại vị trí khu vực ao làng, thôn H3, xã P, huyện H2, tỉnh Thái Bình với giá trị 105.000.000 đồng (Một trăm linh năm triệu đồng), tương đương với 1.000.000 đồng/m². Hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã P. Việc vợ chồng ông bán đất cho bà H là đất không có tranh chấp, đúng vị trí, đủ diện tích và có đủ điều kiện chuyển nhượng. Trong Hợp đồng chuyển nhượng không có nội dung vợ chồng ông phải làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho bà H. Ông, bà chỉ bán đất ở cho bà H và bà H đã sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp với ai. Bà H vẫn nộp thuế đủ 105m². Việc bà H không làm được Giấy CNQSD đất đủ 105m² là do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứ không phải do vợ chồng ông nên ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông C và bà H.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà nhất trí với ý kiến trình bày của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND xã P trình bày: Diện tích đất đang có tranh chấp theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với ông C, bà H, theo bản đồ 299 năm 1986 là thửa đất ao do UBND xã P quản lý sau đó cho ông T và ông T2 đấu thầu. Hai ông đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nên ông T và ông T2 được giao 298,2m², trong đó ông T2 được giao 87,0m² theo Quyết định số 18/QĐ-UB ngày 06/3/1995, còn lại là diện tích đất của ông T nhưng ông T bị thiếu quyết định giao đất, sau này ông T2 tặng cho ông T toàn bộ diện tích đất 87,0m² nên ông T có tổng số 298,2m² đất ở.

Năm 2004, ông T chuyển nhượng cho bà H 105m² đất ở (đo đạc hiện trạng năm 2005 thể hiện tại thửa 359, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,0m² do bà H đã lần thêm 6m² đất nông nghiệp do UBND xã P quản lý).

Sau khi chuyển nhượng cho bà H, ông T lại làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSD đất đối với 211,2m² đất, nên diện tích còn lại 87m² chưa được cấp là mảnh đất đã bán cho bà H vì vậy bà H chỉ được cấp Giấy CNQSD đất đối với 87m², còn lại 10,1m² đất về phía Bắc thửa đất bà H đang sử dụng là đất nông nghiệp do UBND xã P quản lý và 7,9m² đất về phía Nam thửa đất bà H đang sử dụng là đất lưu không đường Quốc lộ 39A. Nay bà H kiện đòi ông T giá trị 18m² đất còn thiếu, UBND xã không đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại diện tích 10,1m² đất nông nghiệp vì xã vẫn đang quản lý.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình:** đã áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, các Điều 147, 150, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 357, 429, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn C và bà Hà Thị H.

2. Buộc ông Phạm Công T và bà Nguyễn Thị L phải bồi thường cho ông Bùi Văn C và bà Hà Thị H 70% giá trị của 18m² đất ở với giá là 10.000.000 đồng/m² tương đương với số tiền là 126.000.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Công T và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả ông Bùi Văn C và bà Hà Thị H số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 2.310.000 đồng (Hai triệu ba trăm mười nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất, quyền thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

*** Về kháng cáo:** Ngày 10/4/2023, ông T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án số 03/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Năm 2004, khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông và bà H không thỏa thuận sau này ông phải có trách nhiệm làm Giấy CNQSD đất cho bà H. Đến nay bà H yêu cầu ông phải làm Giấy CNQSD đất cho bà H là vô lý. Diện tích 105m² đất ông

chuyển nhượng cho bà H đã được UBND xã P công nhận là đất thổ cư, UBND xã đã cử cán bộ địa chính về đo giao đất cho bà H, được Chủ tịch UBND xã ký xác nhận. Diện tích đất này đủ điều kiện chuyển nhượng, không có tranh chấp, đất giao đúng vị trí, đủ 105m², vì vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông phải trả 70% giá trị 18m² đất ở cho ông C, bà H là vô lý, ông không nhất trí. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình** phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Công T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của Bị đơn - ông Phạm Công T gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định, ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, vì vậy kháng cáo là hợp lệ, được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa lần thứ nhất mở ngày 24/7/2023 do Nguyên đơn – ông C, bà H; Bị đơn – bà L đều vắng mặt không có lý do, cũng không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 296, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự, hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 03/8/2023. Tại phiên tòa, Nguyên đơn – ông C bà H vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho anh C1 tham gia phiên tòa; Bị đơn – bà L vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông T tham gia phiên tòa, anh C1, ông T có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông Phạm Công T:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2004 được ký giữa Nguyên đơn với Bị đơn với nội dung: Bị đơn chuyển nhượng cho Nguyên đơn diện tích 105m² đất ở. Đến năm 2020, Nguyên đơn làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất thì chỉ được cấp Giấy CNQSD đất đối với 87m² đất ở. Như

vậy quyền lợi của Bị đơn không đảm bảo theo hợp đồng vì thiếu 18m² đất ở.

Theo cung cấp của UBND xã P, trong 18m² ông C và bà H được nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được cấp Giấy CNQSD đất có: 10,1m² đất là đất nông nghiệp do UBND xã P, huyện H2, tỉnh Thái Bình quản lý và 9,7m² là đất lưu không đường Quốc lộ 39A nên ông T không có quyền chuyển nhượng đối với 18m² đất trên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần chuyển nhượng đối với 18m² đất này không có hiệu lực pháp luật. Do quyền lợi của ông C và bà H không được đảm bảo nên ông C và bà H yêu cầu ông T và bà L bồi thường trị giá 18m². Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định mức bồi thường trên cơ sở đánh giá mức độ lỗi của các bên khi ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Đối với nguyên đơn: Khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã không kiểm tra và không yêu cầu bị đơn giao cho nguyên đơn toàn bộ giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất như giấy tờ về nguồn gốc đất, loại đất kèm theo. Nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2004 và đã xây nhà ở ổn định, đến năm 2020 mới làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất.

- Đối với bị đơn: Khi chuyển nhượng diện tích đất cho nguyên đơn thì bị đơn không có giấy tờ, tài liệu nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cụ thể vị trí đất, loại đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Kết quả xác minh thể hiện nguồn gốc diện tích 105m² đất nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn vào năm 2004 có xác nhận của UBND xã P nằm trong tổng số diện tích 298,2m² đất bị đơn đã mua của UBND xã P từ năm 1993. Đến năm 2017-2018, bị đơn làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất nhưng không trừ đi phần đã chuyển nhượng là 105m², chỉ được làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích 193,2m² mà lại làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích 211,2m² đất. Trong khi không có giấy tờ, tài liệu nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thể hiện rõ vị trí tứ cận của tổng diện tích 298,2m² đất của bị đơn. Việc bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 211,2m² dẫn đến việc nguyên đơn không được sử dụng hợp pháp đủ 105m² mà chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 87m² là chủ yếu do lỗi của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá mức độ lỗi của bị đơn là chủ yếu do bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn không đồng bộ, không đúng về loại đất nên bị đơn phải chịu 70% lỗi, nguyên đơn phải chịu 30% lỗi và tương đương với số tiền trị giá đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá là 10.000.000 đồng/m² = 18m² x 10.000.000 đồng = 180.000.000 đồng. Bị đơn phải có trách nhiệm trả nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng x 70% = 126.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với diện tích đất 10,1m² bà H và ông C đang sử dụng về phía Bắc của thửa đất, UBND xã P xác định đây là diện tích đất nông nghiệp do UBND xã P quản lý, UBND xã P không đề nghị Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm

không xem xét giải quyết là phù hợp.

[3] Từ những phân tích, đánh giá trên đây, Hội đồng xét xử thấy:

Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Công T, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Công T.

[2] Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, các Điều 147, 150, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 357, 429, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn C và bà Hà Thị H.

2. Buộc ông Phạm Công T và bà Nguyễn Thị L phải bồi thường cho ông Bùi Văn C và bà Hà Thị H 70% giá trị của 18m² đất ở là 126.000.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Công T và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả ông Bùi Văn C và bà Hà Thị H số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 2.310.000 đồng (Hai triệu ba trăm mười nghìn đồng).

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 ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định 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; 7a và Điều 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.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Văn C, bà Hà Thị H, ông Phạm Công T và bà Nguyễn Thị L.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: Ông Phạm Công T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 03/8/2023./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TAND huyện Hưng Hà;
- Chi cục THADS huyện Hưng Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.
- Lưu HC-TP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Hoàn