

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 41/2019/DS-PT
Ngày 16 - 9 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản, công trình trên đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Long Kiếm;

Các Thẩm phán: Ông Cao Đức Chiến;

Bà Nguyễn Thị Minh Thùy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Bà Nông Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản, công trình trên đất do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn S; Địa chỉ: Số 276, đường B, tổ 4, khối 10, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn T; Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nông Thị L – có mặt; ông Nguyễn Văn H; vắng mặt. Địa chỉ: Số 235, đường B, tổ 4, khối 10, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn H: Bà Nông Thị L; Địa chỉ: Số 235, đường B, tổ 4, khối 10, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2019; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Lan P; Địa chỉ: Số 276, đường B, tổ 4, khối 10, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Hồ Lan P: Ông Hoàng Văn S; Địa chỉ: Số 276, đường B, tổ 4, khối 10, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2018; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nông Thị L, ông Nguyễn Văn H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 09/5/2017, ông Hoàng Văn S thực hiện giao dịch mua nhà và quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nông Thị L, lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực, đối tượng chuyển nhượng theo hợp đồng là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 49, khối 10, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 84,4m². Hai bên thỏa thuận mua ngôi nhà và quyền sử dụng đất với giá là 760.000.000 đồng, vợ chồng ông Hoàng Văn S đã thanh toán đầy đủ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H. Đến ngày 01/8/2017, ông Hoàng Văn S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 84,4m².

Sau khi nhận đủ tiền và bàn giao nhà và quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Hoàng Văn S dọn đến ở tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 49, khối 10, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Tuy nhiên vợ chồng ông S chỉ được sở hữu ngôi nhà chính diện tích theo kết quả đo đạc ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố là 64,1m² hướng về phía đường B; còn ngôi nhà kho bán mái lợp tôn diện tích 15,5m² ở phía sau hướng vào đường ngõ và 4,8m² sân gạch liền kề trước cửa của ngôi nhà cấp 4 phía sau của ông H, bà L thì ông H và bà L không bàn giao với lý do trước đây chỉ thỏa thuận bán ngôi nhà chính.

Ông Hoàng Văn S khởi kiện yêu cầu ông H và bà L chuyển giao nhà và quyền sử dụng đất theo đúng hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 09/5/2017 với diện tích đất là 84,4m² và tài sản, công trình trên đất theo đúng vị trí, mốc giới của thửa đất bao gồm ngôi nhà bán mái lợp tôn diện tích 15,5m² ở bên cạnh ngôi nhà chính, hướng vào đường ngõ và 4,8m² sân gạch liền kề trước cửa ngôi nhà cấp 4 của ông H, bà L ở phía sau ngôi nhà chính.

Về phía bà Nông Thị L cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/5/2017 hai bên có thỏa thuận miệng chỉ mua bán tài sản trên đất là ngôi nhà chính và quyền sử dụng đất đó. Nhưng do khi lập hợp đồng ông Hoàng Văn S muốn làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngay nên hợp đồng mới ghi chuyển nhượng 84,4m² và ông H đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S để làm thủ tục.

Tại Bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã căn cứ vào Điều 167; 168; 188 Luật đất đai, Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 các Điều 157, 165; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nông Thị L phải giao diện tích sân gạch $4,8m^2$ (thửa 30.1) và ngôi nhà bán mái lợp tôn (thửa 30.2) diện tích $15,5m^2$. Tổng diện tích là $20,3m^2$ tại thửa đất số 30; tờ bản đồ số 49 khối 10 phường T, thành phố L cho ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P được sở hữu, sử dụng; vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H dài 4,52m; phía Nam giáp đất ông Hoàng Văn S và bà Mạc Thị T dài 3,99m + 3,02m; phía Đông giáp thửa số 62 và đường ngõ dài 0,54m + 7,72m; phía Tây Bắc giáp đất bà Lê Thị T dài 0,90m; phía Tây giáp đất bà Chu Thị B dài 0,76m và nhà ông Hoàng Văn S dài 7,08m.

2. Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nông Thị L phải thanh toán cho ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P 11.178.000 đồng (mười một triệu một trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi chậm trả, án phí dân sự sơ thẩm và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Trong thời hạn luật định, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nông Thị L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đo đạc lại phần diện tích đất tranh chấp; xác định lại phần thanh toán bằng tiền đã tuyên trong bản án sơ thẩm; không chấp nhận kết quả thẩm định, định giá của Tòa án cấp sơ thẩm; đề nghị xem xét lại chi phí đo đạc.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, các bên đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Tại buổi hòa giải ngày 16/8/2019 của Tòa án cấp phúc thẩm, hai bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Phía nguyên đơn đồng ý trả lại cho phía bị đơn đủ $84,4m^2$ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2017. Nguyên đơn phải trả cho bị đơn giá trị công trình trên đất là 30.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự tự nguyện, thống nhất thỏa thuận:

Ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất $15,5m^2$ (thửa trích đo 30.2) và sở hữu công trình, vật liệu trên diện tích đất $15,5m^2$ (thửa trích đo 30.2). Bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất $4,8m^2$ (thửa trích đo 30.1). Ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P phải trả cho bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Chậm nhất đến ngày 27/9/2019 ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P phải trả cho bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng); bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ di chuyển toàn bộ tài sản ra khỏi công trình xây dựng trên diện tích đất $15,5m^2$ (thửa trích đo 30.2) và diện tích đất $4,6m^2$ (thửa trích đo 62.1) đồng thời giao chìa khóa công trình xây dựng nêu trên cho ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P. Về phần công

trình xây dựng trái phép trên diện tích đường ngõ (thửa trích đo 62.1): Ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 4,6m² (thửa trích đo 62.1). Về chi phí thẩm định, định giá mỗi bên đương sự chịu một nửa. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Nông Thị L phải chịu toàn bộ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Việc thỏa thuận giữa các bên đương sự là tự nguyện; nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự khác. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 5 và Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tư cách tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn H đã thực hiện thủ tục ủy quyền cho bị đơn bà Nông Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Lan P đã thực hiện thủ tục ủy quyền cho ông Hoàng Văn S để tham gia tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt ông H, bà P; có mặt ông S, bà L, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà P là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nội dung tranh chấp giữa các đương sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản, công trình trên đất. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là chưa đầy đủ và chính xác, cần rút kinh nghiệm.

[3] Tại Tòa các bên đương sự tự nguyện, thống nhất, thỏa thuận, cụ thể như sau:

[4] Ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 15,5m² (thửa trích đo 30.2) và sở hữu công trình, vật liệu trên diện tích đất 15,5m² (thửa trích đo 30.2), tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 49 khối 10 phường T, thành phố L. Bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 4,8m² (thửa trích đo 30.1), tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 49, khối 10 phường T, thành phố L. Ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P phải trả cho bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Chậm nhất đến ngày 27/9/2019 ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P phải trả cho bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng); bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ di chuyển toàn bộ tài sản ra khỏi công trình xây dựng trên diện tích đất 15,5m² (thửa trích đo 30.2) và diện tích đất 4,6m² (thửa trích đo 62.1) đồng thời giao chìa khóa công trình xây dựng nêu trên cho ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P.

[5] Về phần công trình xây dựng trái phép trên diện tích đường ngõ (thửa trích đo 62.1): Ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 4,6m² (thửa trích đo 62.1).

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Nguyễn Văn H và bà Nông Thị L phải thanh toán cho ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P 5.589.000 đồng (năm triệu năm trăm tám mươi chín nghìn đồng).

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Nông Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Hội đồng xét xử thấy rằng, việc thỏa thuận giữa các bên đương sự là tự nguyện; nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự khác. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 5 và Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[6] Những nội dung của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 5, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể:

1.1. Ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 15,5m² (thửa trích đo 30.2) và sở hữu công trình, vật liệu trên diện tích đất 15,5m² (thửa trích đo 30.2), tại thửa đất số 30; tờ bản đồ số 49, khối 10, phường T, thành phố L; vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H (thửa trích đo 30.1) dài 1,42m; phía Nam giáp đất bà Mạc Thị T dài 3,02m; phía Đông giáp đường ngõ dài 7,72m; phía Tây giáp đất nhà ông Hoàng Văn S dài 7,08m.

1.2. Bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 4,8m² (thửa trích đo 30.1), tại thửa đất số 30; tờ bản đồ số 49 khối 10 phường T, thành phố L; vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H dài 4,52m; phía Nam giáp đất ông Hoàng Văn S dài 3,99m + 1,42m; phía Đông giáp đường ngõ dài 0,54m; phía Tây Bắc giáp đất bà Lê Thị T dài 0,90m; phía Tây giáp đất bà Chu Thị B dài 0,76m.

1.3. Ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P phải trả cho bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng)

Kể từ ngày 27/9/2019, người được thi hành án có đơn yêu cầu, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả

tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do thời gian chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

1.4. Chậm nhất đến ngày 27/9/2019 ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P phải trả cho bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Chậm nhất đến ngày 27/9/2019 bà Nông Thị L và ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ di chuyển toàn bộ tài sản ra khỏi công trình xây dựng trên diện tích đất 15,5m² (thửa trích đo 30.2) và diện tích đất 4,6m² (thửa trích đo 62.1) đồng thời giao chìa khóa công trình xây dựng nêu trên cho ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P.

1.5. Về phần công trình xây dựng trái phép trên diện tích đường ngõ (thửa trích đo 62.1): Ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 4,6m² (thửa trích đo 62.1); vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất đường ngõ dài 0,61m; phía Nam giáp đất đường ngõ dài 0,62m; phía Đông giáp đường ngõ dài 7,05m; phía Tây giáp đất nhà ông Hoàng Văn S dài 7,72m.

1.6. Các bên đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thực hiện nghĩa vụ đăng ký biến động đất để điều chỉnh diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.7. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Nguyễn Văn H và bà Nông Thị L phải thanh toán cho ông Hoàng Văn S và bà Hồ Lan P 5.589.000 đồng (năm triệu năm trăm tám mươi chín nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do thời gian chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

1.8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Nông Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông Nguyễn Văn H đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số AA/2015/0001859 ngày 24/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Xác nhận bà Nông Thị L đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số AA/2015/0001859 ngày 24/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

2. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hiệu kháng cáo, kháng nghị.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16/9/2019).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Phòng KTNV& THA;
- TAND Tp. Lạng Sơn;
- CCTHADS Tp.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa dân sự.

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

Chu Long Kiếm