

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Bản án số: 17 /2018/DS - PT

Ngày: 08 /11/2018

*“Về việc yêu cầu công nhận
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Thanh

- *Các Thẩm phán:* - Ông Trần Hưng Bính

- Ông Nguyễn Thanh Lộc.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Ngô Văn Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế:*** Ông Lê Xuân Phúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 11 năm 2018 Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 09/2018/TLPT - DS ngày 24/7/2018 “Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bị đơn là ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2018/DS - ST ngày 23/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã H.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2018/QĐPT - DS ngày 21 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2018/QĐPT - DS ngày 21 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn Ph (đã chết) và bà Dương Thị Kh, sinh năm 1961. Địa chỉ: Tổ 1, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế; bà Kh có mặt;

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1964 và bà Lê Thị H, sinh năm 1966; Đều có địa chỉ: Tổ 1, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế; ông L và bà H có mặt.

3. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn Ph, gồm có:

- Bà Trần Thị M, sinh năm 1939; vắng mặt.

- Cháu Huỳnh Khản Ngọc B, sinh ngày 26/7/2001; có mặt;

- Cháu Huỳnh Công B, sinh ngày 06/9/2003; vắng mặt.

- Bà Dương Thị Kh (cũng là nguyên đơn trong vụ án và là người đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Thị M, người đại diện hợp pháp cho cháu Bích, cháu Bảo); có mặt.

Đều có cùng địa chỉ: Tổ 1, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế;

5. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H; đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm:

Theo trình bày của nguyên đơn:

Do nhu cầu cần đất để làm nhà ở và sinh hoạt, nên vợ chồng ông Huỳnh Văn Ph và bà Dương Thị Kh đã được bố mẹ ruột là ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị M cho biết là ông Huỳnh Văn L (là anh ruột của ông Ph) muốn chuyển nhượng một phần đất nơi vợ chồng ông L, bà H đang ở với giá khoảng 7.000.000 đồng. Do đó, vợ chồng ông Ph, bà Kh đã liên hệ với vợ chồng ông L, bà H để xem phần đất chuyển nhượng, sau đó hai bên đã thỏa thuận và đồng ý với giá chuyển nhượng là 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng chẵn).

Ngày 25/6/2001 (nhằm ngày 05 tháng 5 năm 2001 Âm lịch), tại nhà cha, mẹ đẻ của ông L và ông Ph, vợ chồng ông Ph, bà Kh và vợ chồng ông L, bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và viết “Giấy giao tiền” với nội dung chuyển nhượng một lô đất với giá là 6.500.000 đồng, có sự chứng kiến của ông Huỳnh Văn Bá và anh Huỳnh Văn Tùng. Sau khi các bên đã thỏa thuận và giao nhận tiền, vợ chồng ông Huỳnh Văn Ph và bà Dương Thị Kh đã tiến hành xây dựng nhà để ở với diện tích khoảng 40 m² và ranh giới tạm hai bên.

Đến năm 2003 ông Huỳnh Văn Ph có xây dựng tường rào bằng bờ lô cao khoảng 40 cm dài khoảng 30 m để phân định ranh giới giữa hai thửa đất của hai gia đình ông Huỳnh Văn L và ông Huỳnh Văn Ph. Đến năm 2005, ông Huỳnh Văn Ph tiếp tục xây dựng mở rộng thêm nhà ở, nhà máy xay xát lúa và các công trình phụ với diện tích khoảng 80 m². Qua các lần xây dựng, diện tích nhà khoảng 120 m² trên diện tích đất khoảng hơn 430 m².

Vào khoảng giữa năm 2012, ông Huỳnh Văn Ph và ông Huỳnh Văn L đã thỏa thuận giao cho ông Ph liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H, sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông Ph như đã thỏa thuận vào năm 2001.

Tuy nhiên, sau khi được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 1, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế với diện tích 1.405 m² thì vợ chồng ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H không thực hiện như hai bên thỏa thuận, nên ông Ph có đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân thị xã H. Ngày 25/3/2016, Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế đã ra Quyết định số 570/QĐ - UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L, bà Hồng.

Nay bà Dương Thị Kh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn Ph yêu cầu ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thỏa thuận.

Theo trình bày của bị đơn:

Vợ chồng ông L, bà H có khai hoang diện tích đất khoảng 1.500 m² tại thửa số 19, tờ bản đồ số 09 nay thuộc tổ 1, phường P, thị xã H. Năm 1992, ông L, bà H có làm

đơn xin đất để làm nhà ở và được Ủy ban nhân dân thị trấn P (nay là phường P) đồng ý, nên ông L, bà H sử dụng diện tích đất này để làm nhà ở từ năm 1992. Sau đó vợ chồng ông L, bà H có làm 01 nhà kho để cất giữ xi măng và kinh doanh đúc bờ lô, nhưng do làm ăn không hiệu quả nên chuyển qua nghề khác. Vì ông Ph mới lập gia đình chưa có nhà ở nên ông L, bà H cho vợ chồng ông Ph, bà Kh đến ở nhờ tại nhà kho này. Việc cho ở nhờ chỉ nói bằng miệng, không có văn bản gì.

Sau khi đến ở nhờ, ông Ph có xây tường rào có chiều cao bằng 02 viên bờ lô quanh khuôn viên như hiện nay là để ngăn bụi trấu khỏi bay sang nhà vợ chồng ông L, bà Hồng. Số tiền 6.500.000 đồng mà vợ chồng ông Ph bà Kh giao cho vợ chồng ông L, bà H vào ngày ngày 25/ 6/2001 (nhằm ngày 05 tháng 5 năm 2001 âm lịch) là để trả tiền thuê nhà chứ không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 09/11/2017 vợ chồng ông L, bà H trình bày: Năm 2001 vợ chồng ông L, bà H có nhận của ông Huỳnh Văn Ph và bà Dương Thị Kh số tiền 6.500.000 đồng, mục đích giao nhận là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ph, bà Kh nhưng không xác định vị trí, diện tích cụ thể. Nay vợ chồng ông L, bà H chỉ thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ph, bà Kh với diện tích khoảng 255 m², trong đó có 60 m² đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm, đúng như diện tích ngôi nhà cũ gia đình bà Kh đang ở và vợ chồng ông L, bà H yêu cầu gia đình bà Kh phải tháo dỡ phần móng nhà mới xây dựng vào năm 2013 vì không nằm trong diện tích đất chuyển nhượng; đồng thời xác nhận am thờ sát đường vào nhà ông L, bà H là của gia đình ông Ph, bà Kh xây dựng vào khoảng năm 2003 - 2004.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2018/DS - ST ngày 23/5/2018, Tòa án nhân dân thị xã H đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, khoản 1 Điều 39, Điều 74, 147 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 500, 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 02/2004/NQ -HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí và Nghị quyết số 01/2012/NQ - HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa nhân dân tối cao; Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Dương Thị Kh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đồng nguyên đơn Huỳnh Văn Ph (đã chết) là bà Trần Thị M, bà **Dương Thị Kh**, em Huỳnh Khả Ngọc B và em **Huỳnh Công B** đối với bị đơn là ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H.

2. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Kh và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn Ph (đã chết) là bà Trần Thị M, bà Dương Thị Kh, em Huỳnh Khả Ngọc B và em Huỳnh Công B đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích như sau:

Phần đất chuyển nhượng được xác định có diện tích 441,3 m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 09 tại địa chỉ tổ 1 phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Trong đó có 60 m² đất ở và 381,3 m² đất trồng cây lâu năm (có bản vẽ kèm theo).

Vị trí thửa đất được xác định như sau:

Phía Tây giáp với thửa số BHK 12 và ODT 18, có cạnh dài 17,30 m và 2,13 m;

Phía Bắc giáp với đường đi, có cạnh dài 24,30 m;

Phía Đông giáp với đường đi vào nhà ông L, bà Hồng, có cạnh dài 18,90 m;

Phía Nam giáp với thửa đất nhà ông L, bà Hồng, có cạnh dài 21,76 m.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Dương Thị Khsố tiền 162.500 đồng (Một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2011/003226 ngày 23/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H chịu số tiền chi phí do đặc định giá là 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm nghìn đồng), số tiền này bà Kh đã nộp đủ. Do đó, buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thị Khsố tiền 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và các quy định khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/5/2018, bị đơn là ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H có đơn kháng cáo bản án số 02/2018/DS-ST ngày 23/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã H, với nội dung như sau:

- Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Không đồng ý nội dung xét xử sơ thẩm vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Tòa án nhân dân thị xã H xét xử ngày 23/5/2018.

- Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có ý kiến:

- Phía nguyên đơn: Bà Kh đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm, bác đơn kháng cáo của bị đơn; đề nghị công nhận phần diện tích đất ở cho nguyên đơn là 100 m² chứ không phải 60 m² như ý kiến bị đơn.

- Phía bị đơn: Ông L và bà H chỉ chấp nhận chuyển nhượng diện tích là 255 m², trong đó 60 m² đất ở.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm có quyết định đưa vụ án ra xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định; thông báo và triệu tập đầy đủ đương sự tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; quá trình tiến hành xét xử công khai khách quan, rõ ràng, có căn cứ; thẩm tra làm rõ nội dung kháng cáo của bị đơn theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác thực hiện đúng quy định của BLTTDS năm 2015.

- Đối với kháng cáo của bị đơn: Kháng cáo trong hạn luật định và có đầy đủ nội dung theo quy định tại điều 272 BLTTDS.

- Về quan điểm đề nghị giải quyết vụ án:

Tại giấy giao tiền ngày 25/6/2001 gồm có bên giao là ông Huỳnh Văn Ph và bà Dương Thị Kh, bên nhận là ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H; người làm chứng có ông Huỳnh Văn Bá và ông Huỳnh Văn Tùng. Giấy giao tiền thể hiện nội dung: “Tôi Huỳnh Văn Ph có nhận chuyển nhượng của Huỳnh Văn L một lô đất với trị giá 6.500.000 đồng, nay chúng tôi tiến hành giao tiền đầy đủ có đại diện cả ba bên” và có chữ ký đầy đủ của các bên.

Theo biên bản hòa giải ngày 09/11/2017 tại Tòa án cấp sơ thẩm vợ chồng ông L, bà H đều thừa nhận là “*Năm 2001 vợ chồng ông L, bà H có nhận của ông Huỳnh Văn Ph và bà Dương Thị Kh số tiền 6.500.000 đồng, mục đích giao nhận là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng Phụng, Khai nhưng không xác định vị trí, diện tích cụ thể. Nay vợ chồng ông L, bà H chỉ thừa nhận phần diện tích chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph, bà Kh khoảng 255 m², trong đó vợ chồng ông bà chỉ xác định chuyển nhượng là 60 m² đất ở, còn lại là đất vườn đúng với diện tích nhà cũ hiện tại bà Kh đang ở, không tính phần móng mới xây sau này vào năm 2013*”.

Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Ph cũng đã nhiều lần xây dựng mở rộng thêm diện tích nhà ở và ông L, bà H đều biết nhưng không có ý kiến phản đối, khiếu nại hay tranh chấp gì về phần đất đai đã chuyển nhượng; ông Ph, bà Kh cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông L, bà H cũng không có yêu cầu phản tố gì. Mặt khác, vợ chồng ông Ph, bà Kh cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế nhà đất, đăng ký số nhà trên phần diện tích đang quản lý, sử dụng được cấp sơ thẩm xác định là 441.3 m².

Thửa đất hai bên đã chuyển nhượng tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được lập thành văn bản, chưa có công chứng theo quy định nhưng quá trình hai bên chuyển nhượng đến nay đã đảm bảo các quy định hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; đủ điều kiện để xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại quyết định số 32/2014/QĐ - UBND ngày 30/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn “*Các thị trấn thuộc huyện và các phường thuộc thị xã: 60 m²*”; nên

cần công nhận sự tự nguyện thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở của vợ chồng bị đơn với vợ chồng nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn yêu cầu công nhận 100 m² đất ở là không có căn cứ nên không thể chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử cần xác định giao dịch dân sự giữa các bên, sửa quan hệ tranh chấp tại bản án sơ thẩm để công nhận là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Huỳnh Văn Ph (đã chết), bà Dương Thị Khvà những người thừa kế của ông Huỳnh Văn Ph là bà Trần Thị M, bà Dương Thị Kh, cháu Huỳnh Khả Ngọc B, cháu Huỳnh Công B; thửa đất có diện tích 441,3 m², trong đó 60 m² đất ở và 381,3 m² đất trồng cây lâu năm như bản án sơ thẩm có căn cứ.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác; quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên các ý kiến của mình; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

1. Về tố tụng:

[1.1]. Tính hợp pháp của kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn có nội dung phù hợp với quy định tại Điều 271, 272; trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; nên được chấp nhận để đưa ra xét xử phúc thẩm.

[1.2]. Về việc thụ lý đơn khởi kiện và giải quyết của bản án sơ thẩm:

[1.2.1]. Về xác định quan hệ pháp luật, yêu cầu nguyên đơn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm khi thụ lý, giải quyết:

Tòa án nhân dân thị xã H đã xác định quan hệ pháp luật khi thụ lý đối với đơn khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ph và bà Dương Thị Kh là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết nội dung tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn. Nhưng khi yêu cầu nộp tạm ứng án phí đã yêu cầu nguyên đơn nộp số tiền 162.500 đồng = (6.500.000 đồng x 50% x 5%) là loại tranh chấp có giá ngạch đối với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án và quyết định án phí lại giải quyết theo nội dung quan hệ tranh chấp không có giá ngạch; đồng thời tuyên xử: “*Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Khvà những người thừa kế của ông Huỳnh Văn Ph (đã chết) là bà Trần Thị M, bà Dương Thị Kh, em Huỳnh Khả Ngọc B và em Huỳnh Công B*” là không đúng hướng dẫn của Nghị quyết số: 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án

nhân dân tối cao. Do đó, cấp phúc thẩm cần sửa về xác định quan hệ tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn là “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, cần tuyên xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề “*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, quyết định án phí theo quy định Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí và Nghị quyết số 01/2012/NQ - HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

[1.2.2]. Về việc thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện do nguyên đơn giao nộp có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Theo quy định tại các Điều 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 689, 694 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 127 Luật đất đai năm 2003, xét về hình thức và nội dung chuyển nhượng đất của các bên do không tuân thủ về hình thức và nội dung quy định đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giữa các bên khi thực hiện giao dịch dân sự và viết giấy giao tiền đã thể hiện ý chí và mục đích là “chuyển nhượng 01 lô đất” nhưng không ghi cụ thể về diện tích, vị trí, ranh giới của lô đất. Việc thể hiện ý chí này của vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Lê Thị H và vợ chồng ông Huỳnh Văn Ph và bà Dương Thị Kh khi thực hiện giao dịch dân sự giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối; khi thực hiện giao dịch các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, giữa các bên có quan hệ là anh em ruột thịt nên xét về tình cảm đã có sự bảo đảm tin cậy lẫn nhau cả về ý chí và lòng tin; khi thực hiện giao dịch có nhiều người làm chứng và ký vào “*Giấy nhận tiền*”. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm có nhiều người làm chứng đều thừa nhận và khẳng định việc giao nhận tiền giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn Ph và vợ chồng ông Huỳnh Văn L, đã thể hiện ý chí và mục đích là chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất mà hiện tại vợ chồng ông Ph, bà Kh đang quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2001 cho đến khi xảy ra tranh chấp là có thật.

Quá trình sử dụng thửa đất này từ năm 2001 đến 2012, ông Ph, bà Kh đã nộp thuế nhà đất, có đăng ký sổ nhà theo quy định; khi xây dựng nhà ở, các công trình khác, xây hàng bờ lô cao 40 cm ngăn cách ranh giới thành hai thửa đất như hiện trạng, xây dựng am thờ sát ranh giới đường vào nhà vợ chồng ông L thì vợ chồng ông L, bà H đều biết nhưng đều không có phản đối hay tranh chấp gì.

Như vậy, tuy hai bên không có sự thỏa thuận cụ thể về ranh giới, diện tích nhưng việc vợ chồng ông L, bà H hoàn toàn không phản đối, khiếu nại gì khi ông Ph, bà Kh xây dựng trên phần diện tích đất theo thỏa thuận trong giấy giao nhận tiền ngày 26/5/2001; điều này chứng tỏ ông L, bà H đã mặc nhiên thừa nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Ph, bà Kh, cũng như diện tích và ranh giới mà hai bên đã và đang sử dụng, quản lý hiện nay; phù hợp với lời khai của những người làm chứng, phù hợp với hiện trạng thực tế như kết quả đo đạc, xác định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Về ý kiến và nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, các ý kiến của bị đơn từ khi thụ lý vụ án cho đến khi

hòa giải, đã thể hiện sự mâu thuẫn nội tại của mình trong việc thực hiện ký giấy và nhận tiền trong việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất, cụ thể:

Ban đầu bị đơn cho rằng: Cho vợ chồng nguyên đơn ở nhờ, sau đó nại ra rằng việc nhận tiền là cho vợ chồng nguyên đơn trả tiền thuê nhà, không phải là tiền chuyển nhượng đất; cuối cùng tại biên bản hòa giải ngày 09/11/2017 đã thừa nhận việc nhận tiền là chuyển nhượng lô đất cho vợ chồng Huỳnh Văn Ph và Dương Thị Khnhung chỉ thừa nhận diện tích là 255 m² chứ không phải chuyển nhượng toàn bộ phần đất hiện nguyên đơn đang quản lý; sự thừa nhận này của vợ chồng bị đơn phù hợp với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, với lời khai của những người làm chứng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu gì khác đối với hợp đồng đã thực hiện là việc giao dịch dân sự nhận tiền chuyển nhượng thửa đất; đồng thời, chỉ chấp nhận diện tích khoảng 255 m², trong đó 60 m² đất ở và diện tích còn lại (255 m² – 60 m² = 195 m²) là đất trồng cây lâu năm. Ngoài ra, còn yêu cầu bà Kh tháo dỡ phần móng nhà đã xây dựng để trả lại phần đất còn lại (441,3 m² – 255 m² = 186,3 m²); nhưng đã không xuất trình được chứng cứ để chứng minh.

Theo hướng dẫn tại điểm b.3, tiêu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thấy rằng: Việc chuyển nhượng thửa đất giữa các bên có vi phạm các điều kiện quy định tại điểm a.4 và điểm a.6, tiêu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết này hướng dẫn về “*Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được giao kết trước ngày 01/7/2004, nhưng có đủ điều kiện để xem xét giao dịch dân sự giữa các bên có hiệu lực và được giải quyết để “*công nhận là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, bởi quá trình thực hiện giao dịch (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), đã đảm bảo đầy đủ các điều kiện là:

- Quá trình sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng (ông Ph và bà Kh) đã thực hiện việc xây dựng nhà ở, xây móng nhà kiên cố, xây nhà máy xay xát lúa, công trình phụ, am thờ, ranh giới chia hai thửa đất nhưng bên chuyển nhượng (ông L và bà Hồng) đã không phản đối, không có ý kiến gì; việc quản lý sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp; quá trình xây dựng của phía bên nhận chuyển nhượng (nguyên đơn) không bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Về diện tích các bên đang quản lý, sử dụng:

Đối với phần diện tích đất bà Dương Thị Kh đang quản lý, sử dụng: Kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm thửa đất có tổng diện tích 441.3 m², ý kiến của bị đơn công nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph, bà Kh tổng diện tích là 255 m², trong đó đất ở là 60m² (Sáu mươi mét vuông).

Xét thấy diện tích đất ở bị đơn công nhận chuyển nhượng cho nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết số 32/2014/QĐ - UBND ngày 30/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế “*Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế*” có căn cứ pháp luật nên cần chấp nhận sự thỏa thuận này.

Mặt khác, theo đăng ký thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 1, phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế; có diện tích: 1.405 m², trong đó đất ở 300 m², đất trồng cây lâu năm 1.105 m², đăng ký tên ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H đã được kê khai

theo quy định của pháp luật về đất đai; được Ủy ban nhân dân thị xã **H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/01/2013, sau đó bị thu hồi theo Quyết định số 570/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã **H** do hai bên xảy ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ý kiến của ông L, bà H tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay cũng đã giữ nguyên ý kiến chỉ chấp nhận chuyển nhượng cho ông Ph, bà Kh tổng số 255 m² đất, trong đó diện tích loại đất ở 60 m², còn lại là đất trồng cây lâu năm. Như vậy, diện tích đất ở còn lại của vợ chồng ông L, bà Hsau khi đã tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng, diện tích đất ở còn lại là: $(300 \text{ m}^2 - 60 \text{ m}^2) = 240 \text{ m}^2$; hoàn toàn đảm bảo, đủ điều kiện cho việc ăn ở, sinh hoạt theo quy định của pháp luật về hạn mức đất ở tại nội dung Quyết định số 32/2014/QĐ - UBND ngày 30/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

Việc ông L, bà Hcho rằng chỉ chấp nhận chuyển nhượng 255 m² trong diện tích vợ chồng bà Kh đang quản lý, sử dụng qua đo đạc là 441.3m² và yêu cầu bà Kh trả lại diện tích: $(441.3 \text{ m}^2 - 255 \text{ m}^2) = 186,3 \text{ m}^2$. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình quản lý, sử dụng phần đất này cũng đã được vợ chồng bà Kh xây dựng các công trình kiên cố, ổn định; bị đơn yêu cầu trả lại và buộc nguyên đơn phải tháo dỡ phần móng nhà đã xây dựng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận nhằm đảm bảo mục đích quản lý, sử dụng ổn định cho cả hai bên.

Xét yêu cầu của bà Dương Thị Khvê việc buộc bị đơn phải chuyển nhượng diện tích đất ở là 100 m² trong tổng diện tích bà đang quản lý, sử dụng là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những căn cứ, nhận định và các viện dẫn đã nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và yêu cầu của nguyên đơn để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy giao tiền ngày 25/6/2001 giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Lê Thị H và vợ chồng ông Huỳnh Văn Ph, bà Dương Thị Khvê với nội dung chuyển nhượng 01 lô đất, trị giá 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng chẵn).

Cần tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên nội dung án sơ thẩm, sửa về quan hệ tranh chấp và tuyên xử công nhận nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo tính ổn định và phù hợp pháp luật.

2.Về án phí:

- Căn cứ điểm a khoản 1 điều 24, khoản 2 điều 27, khoản 2 điều 30 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên được hoàn trả lại số tiền đã tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 126.500 đồng và buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 200.000 đồng;

[2.2] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo luật định;

[2.3] Về chi phí định giá, đo đạc:

Do yêu cầu của ông Huỳnh Văn Ph và bà Dương Thị Kh được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 điều 165, khoản 1 điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để buộc ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H phải chịu số tiền chi phí đo đạc, định giá là: 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm nghìn đồng), số tiền này bà Kh đã nộp đủ. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Dương Thị Kh số tiền 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, khoản 2 điều 308, điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 74, 147, khoản 2 điều 148 và khoản 1 điều 165, khoản 1 điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Khoản 2 điều 27 Pháp lệnh số 10/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XII, về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.
- Áp dụng điều 129, điều 500, điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H.
 - Sửa một phần bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp.
 - Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2018/DS - ST ngày 23/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy giao tiền ngày 25/6/2001 giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Lê Thị H và vợ chồng bà Dương Thị Kh, ông Huỳnh Văn Ph (đã chết); những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn Ph (đã chết), gồm: Bà Trần Thị M, bà Dương Thị Kh, cháu Huỳnh Khả Ngọc B và cháu Huỳnh Công B, với nội dung chuyển nhượng 01 lô đất, trị giá 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng chẵn). Thửa đất do vợ chồng bà Kh, ông Ph (đã chết) quản lý, sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Kết quả đo đạc thực tế thửa đất có diện tích và ranh giới (*Có bản vẽ kèm theo*) như sau:

Phần đất đã được công nhận chuyển nhượng, có diện tích **441,3m²** (*Bốn trăm bốn mươi một phẩy ba mét vuông*); thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 09, địa chỉ tổ 1 phường P, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Trong đó: Đất ở **60m²** (*Sáu mươi mét vuông*) và đất trồng cây lâu năm **381,3m²** (*Ba trăm tám mươi một phẩy ba mét vuông*).

Vị trí thửa đất được xác định như sau:

- Phía Tây giáp với thửa số BHK 12 và ODT 18, có cạnh dài 17,30m và 2,13m;
- Phía Bắc giáp với đường đi, có cạnh dài 24,30m;
- Phía Đông giáp với đường đi vào nhà ông Huỳnh Văn L, bà Lê Thị H, có cạnh dài 18,90m;

- Phía Nam giáp với thửa đất nhà ông Huỳnh Văn L, bà Lê Thị H, có cạnh dài 21,76m.

Kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H phải chịu 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm;

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H không phải chịu, và được trả lại số tiền 300.000 đ (Ba trăm ngàn đồng chẵn) do bà Lê Thị H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/000489 ngày 28/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H. Sau khi trừ đi số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải chịu, bà Hồng, ông L được nhận số tiền còn lại là: 100.000 đ (Một trăm ngàn đồng chẵn).

- Hoàn trả lại cho bà Dương Thị Khsố tiền 162.500đ (Một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng chẵn) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2011/003226 ngày 23/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H phải chịu số tiền chi phí đo đạc, định giá là 2.900.000đ (Hai triệu chín trăm nghìn đồng chẵn), số tiền này bà Kh đã nộp đủ. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Dương Thị Khsố tiền 2.900.000đ (Hai triệu chín trăm nghìn đồng chẵn).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Dương Thị Kh có đơn yêu cầu thi hành án mà vợ chồng ông Huỳnh Văn L và bà Lê Thị H không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản tiền phải trả trên đây cho bà Kh thì vợ chồng ông L và bà H còn phải trả thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 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, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; 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.

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

Nơi nhận

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh TT-Huế;
- Tòa Dân sự TAND tỉnh;
- TAND thị xã **H**;
- VKSND thị xã **H**;
- Chi cục THADS thị xã **H**;
- Các đương sự
- Lưu Hồ sơ, VP.

Bùi Văn Thanh