

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 48/2024/DS-PT

Ngày 10-7-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Chiên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hán Hương, ông Phạm Văn Toàn

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Long - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:** Bà Lê Thị Thanh Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 338/2024/QĐPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy Đ - sinh năm 1961 và bà Phan Thị T - sinh năm 1967

Địa chỉ: Khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà T: Ông Đỗ Như T1 - sinh năm 1964, địa chỉ: Khu E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ (Theo giấy ủy quyền ngày 25/4/2024 của ông Đ, bà T).

(Có mặt)

Bị đơn: Ông Hà Hồng K - sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị T2 - sinh năm 1956

Địa chỉ: Khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T2: Bà Hoàng Liên P - sinh năm 1966. Địa chỉ: Nhà số A đường L, tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (Theo giấy ủy quyền ngày 14/6/2024 giữa ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 và bà Hoàng Liên P).

(Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện Đ, tỉnh Phú Thọ

Địa chỉ: Thị trấn Đoàn Hùng, huyện Đoàn Hùng, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ: Ông Nguyễn Hùng L, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (Theo giấy ủy quyền số 1812/GUQ-UBD ngày 16/11/2023 của Chủ tịch UBND huyện Đ).

(Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K, bà T2: Bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1964, là Luật sư của Chi nhánh Trung tâm T6 pháp lý cho người chưa thành niên tại tỉnh Tuyên Quang. Địa chỉ: Số nhà B, tổ E, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, ông Nguyễn Duy Đ và bà Phan Thị T là nguyên đơn và ông Đỗ Như T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà T trình bày:

Theo Quyết định ngày 10 tháng 3 năm 1989 của UBND huyện Đ, vợ chồng ông Phạm Huy V, bà Vũ Thị T3 được UBND huyện Đ giao đất làm nhà ở tại khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Năm 1991 ông Phạm Huy V, bà Vũ Thị T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T thửa đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông Đ, bà T đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai nên diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Đ, bà T.

Ông Nguyễn Duy Đ và ông Hà Hồng K là hai anh em hay chơi với nhau. Năm 2001, vợ chồng ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 khó khăn về chỗ ở nên đã đề nghị vợ chồng ông Đ, bà T cho ở nhờ trên phần diện tích đất của ông Đ, bà T đã nhận chuyển nhượng của ông V, bà T3, sau đó đề nghị được mua một phần diện tích đất của vợ chồng ông Đ, bà T. Do hai bên có mối quan hệ là bạn bè, chơi thân thiết với nhau từ nhiều năm trước nên ông Đ, bà T đã đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích đất vườn của thửa đất số 261⁻¹ tờ bản đồ số 25 cho vợ chồng ông K, bà T2. Khi chuyển nhượng đất hai bên đã viết giấy biên nhận với nội dung: Ông Nguyễn Duy Đ và bà Phan Thị T đồng ý chuyển nhượng mảnh đất vườn cho ông Hà Hồng K và bà Nguyễn Thị T2, có vị trí cụ thể: phía Bắc giáp nương Hợp tác xã (phía sau) là 5m; phía Nam giáp mặt đường Quốc lộ 70 (phía trước) là 6,5m; phía Tây giáp đường vào xóm nhà anh K1 là 15,5m và phía Đông giáp đất nhà chị M là 15,5m (đã trừ hành lang đường giao thông); diện tích đất chuyển nhượng là đất vườn trị giá 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Nội dung này được thể hiện tại giấy biên nhận giữa hai bên viết vào năm 2001. Do vợ chồng ông K, bà T2 gặp khó khăn về kinh tế nên vợ chồng ông K, bà T2 chưa trả tiền cho vợ chồng ông Đ, bà T. Năm 2002, vợ chồng ông Đ, bà T đã tạo điều kiện cho vợ chồng ông K, bà T2 làm nhà trên đất để ở.

Ngày 25/9/2002 giữa vợ chồng ông Đ, bà T và vợ chồng ông K, bà T2 đã viết giấy biên nhận với nội dung chuyển nhượng mảnh đất như trong giấy biên nhận năm 2001, tuy nhiên hai bên thống nhất lại chiều mặt đường Quốc lộ 70 là

dài 5m, còn các vị trí khác giữ nguyên. Hai bên có thống nhất về thời hạn trả tiền mua đất theo hình thức trả dần, đó là “Ông K, bà T2 được trả dần số tiền 10.000.000 đồng, thời hạn trả là tháng 6/2004 âm lịch với điều kiện nếu không trả được số tiền mua đất 10.000.000 đồng đúng thời hạn thì phải trả lại đất đồng thời không tính chênh lệch giá trị tài sản xây dựng trên đất”. Cùng ngày ông K viết một giấy biên nhận mua đất với nội dung tương tự như trên.

Thực hiện theo như thỏa thuận, vợ chồng ông Đ, bà T đã giao diện tích đất chuyên nhượng cho ông K, bà T2 để làm nhà ở, còn ông K, bà T2 có nghĩa vụ trả tiền khi đến hạn trả. Đến hạn trả tiền, vợ chồng ông K, bà T2 không trả nên vợ chồng ông Đ, bà T đã nhiều lần yêu cầu trả nhưng vẫn không trả. Do ông K, bà T2 không trả tiền nên năm 2004 vợ chồng ông Đ, bà T đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2004 vợ chồng ông Đ, bà T được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông K, bà T2 không có ý kiến gì.

Vì ông K, bà T2 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, vợ chồng ông Đ, bà T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy thỏa thuận (hợp đồng) chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T và vợ chồng ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2; Buộc vợ chồng ông K, bà T2 phải trả lại đất cho vợ chồng ông Đ, bà T2 và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất. Đối với ngôi nhà và công trình phụ của vợ chồng ông K, bà T2 xây dựng, tại phiên tòa cấp sơ thẩm thì vợ chồng ông Đ, bà T đề nghị buộc ông K, bà T2 tháo dỡ, di dời để trả lại mặt bằng cho ông Đ, bà T sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông K, bà T2 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ, bà T đề nghị được nhận sở hữu, sử dụng ngôi nhà và công trình phụ của ông K, bà T2 xây trên đất và thanh toán cho ông K, bà T2 trị giá ngôi nhà và công trình phụ là 50.000.000 đồng, nếu ông K, bà T2 không đồng ý để ông Đ, bà T nhận sở hữu ngôi nhà và công trình phụ và thanh toán tiền cho ông K, bà T2 thì ông Đ, bà T nhất trí. Ông Đ, bà T không đồng ý vợ chồng ông K, bà T2 nhận tiếp tục sử dụng diện tích đất nhận chuyên nhượng và thanh toán cho ông Đ, bà T 437.000.000 đồng, đề nghị ông K, bà T2 phải tháo dỡ, di dời ngôi nhà và công trình phụ xây trên đất để ông Đ, bà T sử dụng mặt bằng. Đối với số tiền chi phí tố tụng, ông Đ đã nộp tạm ứng 4.600.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng), đề nghị ông K, bà T2 trả lại ông Đ, bà T số tiền này.

Bị đơn là ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 và người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T2 là bà Hoàng Liên P, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà T2 là bà Ngụy Thị T4 đều trình bày:

Về quan hệ giữa ông Hà Hồng K và ông Nguyễn Duy Đ là bạn bè chơi thân thiết với nhau và coi nhau như anh em ruột, không xảy ra mâu thuẫn gì. Ông K, bà T2 nhận chuyên nhượng diện tích đất vườn của ông Đ, bà T tại khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ như ông Đ, bà T trình bày. Hai bên đã xác lập giao dịch bằng văn bản thể hiện tại các biên bản giao nhận do ông Đ viết và cả biên bản giao nhận đất do ông K viết. Nội dung thỏa thuận giữa hai bên như sau: Vào năm 2002, gia đình ông K, bà T2 có mua đất của vợ chồng ông Đ, bà T có diện tích khoảng 70 - 80m²; mua đất vườn, giá tiền nhận chuyên nhượng là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng); vị trí thửa đất: phía Bắc giáp nương Hợp

tác xã (phía sau) là 5m; phía Nam giáp mặt đường Quốc lộ 70 (phía trước) là 6,5m; phía Tây giáp đường vào xóm nhà anh **K1** là 15,5m và phía Đông giáp đất nhà chị **M** là 15,5m (đã trừ hành lang đường giao thông). Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông **K**, bà **T2** đã xây nhà để ở nên không có tiền trả ngay cho vợ chồng ông **Đ**, bà **T**. Vợ chồng ông **K**, bà **T2** đã xin vợ chồng ông **Đ**, bà **T** cho trả dần là đến năm 2004 thì trả hết số tiền này. Năm 2004, ông **K**, bà **T2** đã trả đủ 10.000.000 đồng cho ông **Đ**, bà **T**, số tiền 10.000.000 đồng trả làm hai lần: Lần thứ nhất là vào đầu năm 2004 (thời điểm trước khi ông **Đ** xây dựng nhà) trả 4.000.000 đồng; Lần thứ hai vào cuối năm 2004 trả tiếp 6.000.000 đồng. Nguồn gốc số tiền trả cho vợ chồng ông **Đ**, bà **T** là do ông **K** đi làm thuê mà có, cộng với số tiền của anh **Hà Hồng D** là con trai của ông **K**, bà **T2** đã bán vàng để lấy tiền gửi về cho vợ chồng ông **K**, bà **T2**. Sau khi trả đủ tiền thì ông **K** đã yêu cầu ông **Đ** viết giấy biên nhận nhưng ông **Đ** chỉ viết giấy biên nhận với nội dung thể hiện đất không có tranh chấp để ông **K** tiện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông **K** có đề nghị ông **Đ** viết nội dung là đã nhận đủ tiền nhưng ông **Đ** không viết. Thời gian viết giấy biên nhận là ngày 22/12/2004 nhưng lại ghi là ngày 20/01/2001 (trang đầu). Việc vợ chồng ông **Đ**, bà **T** cho rằng vợ chồng ông **K**, bà **T2** chưa trả tiền nhận chuyển nhượng đất là không đúng. Vợ chồng ông **K**, bà **T2** không có giấy tờ gì chứng minh là đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông **Đ**, bà **T**. Vợ chồng ông **K**, bà **T2** đã nhiều lần đề nghị **UBND thị trấn Đ** làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do vợ chồng ông **Đ**, bà **T** không hợp tác nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông **Đ**, bà **T**, diện tích là 79,5m² của thửa đất số 216⁻¹ tờ bản đồ số 25 tại **khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ**. Nay vợ chồng ông **Đ**, bà **T** khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông **K**, bà **T2** trả lại diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông **Đ**, bà **T** là 79,5m² của thửa đất số 216⁻¹ tờ bản đồ số 25 tại **khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ** thì ông **K**, bà **T2** không nhất trí, vì ông **K**, bà **T2** nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Đ**, bà **T** thì ông **Đ**, bà **T** đã giao đất cho vợ chồng ông **K**, bà **T2** để xây nhà và công trình phụ trên đất để ở và sử dụng, đến hạn trả tiền trị giá diện tích đất nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông **K**, bà **T2** đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông **Đ**, bà **T**. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **K**, bà **T2** đều đề nghị Tòa án giải quyết cho ông **K**, bà **T2** được tiếp tục sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng và thanh toán cho vợ chồng ông **Đ**, bà **T** diện tích đất nhận chuyển nhượng là 437.000.000 đồng vì hiện nay ngoài chỗ ở này thì vợ chồng ông **K**, bà **T2** không còn chỗ ở nào khác. Vợ chồng ông **Đ**, bà **T** nhận sở hữu ngôi nhà và công trình phụ của vợ chồng ông **K**, bà **T2** xây trên đất của vợ chồng ông **Đ**, bà **T** thì vợ chồng ông **K**, bà **T2** không nhất trí. Vợ chồng ông **Đ**, bà **T** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **K**, bà **T2**. Tại cấp sơ thẩm thì ông **K**, bà **T2** đề nghị giải quyết tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông **Đ**, bà **T**, tại phiên tòa phúc thẩm thì vợ chồng ông **K**, bà **T2** không đề nghị giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông **Đ**, bà **T**. Hiện nay ông **K**, bà **T2** là hộ nghèo, hộ cận nghèo của địa phương.

Đại diện theo ủy quyền UBND huyện Đ là ông Nguyễn Hùng L trình bày:

Vợ chồng ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 cho rằng UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà Phan Thị T là bao gồm cả phần diện tích đất của vợ chồng ông Nguyễn Duy Đ, bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà T2, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG578291 của UBND huyện Đ đã cấp cho vợ chồng ông Đ, bà T, đồng thời đề nghị công nhận phần diện tích đất của ông K, bà T2 đã nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà T. Sau khi kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà T, UBND huyện Đ thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 216⁻¹ tờ bản đồ số 25 diện tích 385m² tại khu T, thị trấn Đ, huyện Đ cho ông Đ, bà T thì trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có biên bản thẩm định ngày 20/12/2005, đơn xin hợp thức và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/2005; sơ đồ kỹ thuật thửa đất; quyết định giao đất năm 1989; tờ khai chuyển dịch trước bạ; thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà T không có tranh chấp hoặc bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà T và vợ chồng ông K, bà T2 là giấy tờ viết tay, không có chứng thực của UBND thị trấn hoặc công chứng của Văn phòng công chứng. Thời điểm ông Đ, bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K, bà T2 đang sử dụng phần diện tích nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà T nhưng không có ý kiến gì. Do vậy việc ông K, bà T2 đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG578291 của UBND huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Đ, bà T là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, Điều 157; Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Căn cứ Điều 73 Luật Đất đai năm 1993. Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 119; khoản 2 Điều 155; Điều 357; Điều 423; Điều 468; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T đối với bị đơn ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T đối với bị đơn ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2.

Buộc ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại cho ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 79,5m² có các cạnh cụ thể theo chỉ giới 2,3,4,5,6,13a,2. Theo biên bản thẩm định, định giá ngày 28/8/2023 của Hội đồng định giá UBND huyện Đ.

Buộc ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 phải tháo dỡ toàn bộ nhà và các công trình phụ xây dựng trên diện tích đất nêu trên để trả lại diện tích đất này cho ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.600.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 02/02/2024 ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Lý do kháng cáo là bản án sơ thẩm tuyên bản án không thấu tình, đạt lý; không đảm bảo được quyền lợi và lợi ích của ông K; Theo sự thỏa thuận của hai bên thì thời hạn ông K, bà T2 trả tiền là năm 2004 âm lịch, đến năm 2004 ông K, bà T2 đã trả 10.000.000 đồng cho ông Đ, bà T làm 2 lần, lần 1 là 4.000.000 đồng, lần 2 là 6.000.000 đồng, tổng số tiền ông K, bà T2 đã trả ông Đ, bà T là 10.000.000 đồng. Sau khi trả tiền xong, ông K, bà T2 yêu cầu ông Đ, bà T viết giấy biên nhận nhưng khi viết thì không ghi đã nhận tiền, mà chỉ ghi là viết giấy biên nhận này để ông K tiện việc làm thủ tục thổ cư, hiện mảnh đất không có tranh chấp gì, mong quý cơ quan tạo điều kiện giúp đỡ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Duy Đ và bà Phan Thị T là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; ông Hà Hồng K và bà Nguyễn Thị T2 không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu về tố tụng và giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Hồng K và bà Nguyễn Thị T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ

Án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông K, bà T2 vì là hộ nghèo và có đơn xin miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về kháng cáo: Tại phiên tòa sơ thẩm và khi tuyên án, người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T2 có mặt. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày

tuyên án, ông K, bà T2 đã kháng cáo bản án. Căn cứ vào khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông K, bà T2 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt UBND huyện Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Hà Hồng D là con trai của ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 có tham dự tại phiên tòa, khi Hội đồng xét xử hỏi người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T2 về các con của ông K, bà T2 có ai có công sức đóng góp gì để xây dựng ngôi nhà xây trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà T không, người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T2 đề nghị hỏi anh D để làm rõ, đồng thời anh D xin được trình bày. Nội dung anh D trình bày là năm 2004 anh có bán 2 chỉ vàng sau đó gửi tiền về cho ông K để trả cho ông Đ là số tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ, hiện nay anh không lưu giữ tài liệu nào về việc anh chuyển tiền cho ông K, anh xác định ngoài khoản tiền này thì anh không đưa cho ông K, bà T2 khoản tiền nào; năm 2002 ông K, bà T2 xây nhà thì anh trai của anh là Hà Hồng L1 bị bệnh nên không làm được việc gì, em trai của anh là Hà Hồng Đ1 đang đi học, còn anh đi làm xa nhà nên ba anh em của anh không ai bỏ tiền ra để chi phí cùng với ông K, bà T2 để xây ngôi nhà và các công trình trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà T; trước khi ông K, bà T2 nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà T thì ông K, bà T2 ở nhờ trên diện tích đất của chị gái họ của ông K ở khu vực S bóng huyện Đ, do không cho ở nhờ nữa nên năm 2000 ông Đ, bà T cho ông K mượn đất để sử dụng sau đó ông Đ, bà T chuyển nhượng cho ông K, bà T2. Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T2 nhất trí nội dung anh D đã trình bày và không đề nghị đưa các con của ông K, bà T2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con của ông K, bà T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

[3] Về nội dung kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng đã quyết định hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy biên nhận) giữa ông Đ, bà T và ông K, bà T2; buộc vợ chồng ông K, bà T2 phải trả cho ông Đ, bà T 79,5m² đất và ông K, bà T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ ngôi nhà và công trình phụ xây trên diện tích đất 79,5m²; buộc ông K, bà T2 phải trả cho ông Đ, bà T số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.600.000 đồng. Ông K, bà T2 không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm nên kháng cáo đề nghị giải quyết lại toàn bộ bản án. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[3.1] Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các bên đương sự gồm nguyên đơn là ông Đ, bà T và bị đơn là ông K, bà T2 đều xác định vợ chồng ông Đ, bà T có thửa đất số 216⁻¹ tờ bản đồ số 25 tại khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ, ngày 19/12/2006 UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 578291 cho ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan

Thị T. Trước khi UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T, ngày 20/01/2001 ông Đ, bà T chuyển nhượng cho ông K, bà T2 diện tích đất vườn có cạnh phía Tây giáp đường vào xóm nhà anh K1 dài 15,5m, cạnh phía Đông giáp đất thổ cư nhà chị M dài 15,5m, cạnh phía Bắc giáp Hợp tác xã dài 5m, cạnh phía Nam giáp với đường Quốc lộ 70 dài 6,5m. Khi ông Đ, bà T chuyển nhượng đất cho ông K, bà T2 thì các bên đều tự nguyện, không bị ép buộc và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; ông Đ, bà T đã viết giấy biên nhận để ông K, bà T2 giữ, còn ông K, bà T2 viết giấy cam kết về việc nhận chuyển nhượng đất để ông Đ, bà T giữ. Ngày 21/7/2001 và ngày 25/9/2002, ông Đ, bà T viết giấy biên nhận có nội dung vị trí thửa đất như nội dung giấy biên nhận ngày 20/01/2001, ngoài ra giấy biên nhận còn nêu rõ diện tích đất chuyển nhượng trị giá 10.000.000 đồng và thời hạn trả tiền là đến năm 2004, đến hạn trả tiền mà không trả thì ông K, bà T2 phải trả lại đất, không tính chi phí xây dựng trên đất. Như vậy, thời điểm ông Đ, bà T chuyển nhượng đất cho ông K, bà T2 là không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nguồn gốc thửa đất này là của ông Phạm Huy V được UBND huyện Đ giao cho sử dụng theo quyết định giao đất ngày 10/3/1989 của UBND huyện Đ; ngày 25/9/1991 ông Phạm Huy V đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Nguyễn Duy Đ, khi chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông V, ngày 20/01/2001 ông Đ, bà T chuyển nhượng cho ông K, bà T2 một phần diện tích đất, khi chuyển nhượng thì ông Đ, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2002 ông K, bà T2 đã xây nhà và công trình phụ trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà T. Căn cứ điểm A, B tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (các giấy biên nhận) giữa ông Đ, bà T và ông K, bà T2 không bị vô hiệu đối với phần diện tích đất ông K, bà T2 đã xây nhà và các công trình phụ trên đất. Tuy nhiên theo giấy biên nhận ngày 25/9/2002 của ông Đ, bà T viết, diện tích đất chuyển nhượng cho ông K, bà T2 trị giá 10.000.000 đồng, thời hạn trả tiền là trả dần đến hết tháng 6/2004 (âm lịch), nếu hết hạn mà không trả được tiền thì ông K trả lại đất, không tính chi phí xây dựng trên đất; giấy biên nhận mua đất ngày 25/9/2002 của ông K, bà T2 viết thì ông K, bà T2 cam kết trả tiền là trả dần đến hết tháng 6/2004 âm lịch, nếu đến hạn mà không trả được tiền thì trả lại đất. Ông K, bà T2 cho rằng năm 2004 đã trả cho ông Đ, bà T 10.000.000 đồng làm hai lần, lần một là khoảng đầu năm 2004 trả 4.000.000 đồng, lần hai là cuối năm 2004 trả 6.000.000 đồng, khi trả tiền hai bên không viết giấy tờ gì, do đã trả tiền xong cho ông Đ, bà T nên ngày 22/12/2004 ông Đ, bà T viết giấy biên nhận với nội dung là để ông K làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ông Đ viết giấy biên nhận thì viết ngày 20/01/2001 nhưng thực tế là viết năm 2004. Ông Đ, bà T không thừa nhận là ông K, bà T2 đã trả 10.000.000 đồng. Xét thấy khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thì ông Đ, bà T viết giấy biên nhận để ông K, bà T2 giữ; ông K, bà T2 viết giấy cam kết để ông Đ, bà T giữ, như vậy là các bên đã lường trước được hậu quả của việc một bên không thực hiện đúng cam kết như các bên đã thỏa thuận nên các bên đã viết

giấy cam kết để làm căn cứ giải quyết khi có tranh chấp xảy ra. Trường hợp lần một ông K, bà T2 trả tiền cho ông Đ, bà T mà ông Đ, bà T không viết giấy biên nhận tiền thì lần hai trả tiền cần có người làm chứng nhưng ông K, bà T2 không mời ai làm chứng. Theo Điều 6 và Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông K, bà T2 phải có nghĩa vụ chứng minh là đã trả đủ 10.000.000 đồng cho ông Đ, bà T nhưng không có tài liệu nào chứng minh. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định ông K, bà T2 chưa trả cho ông Đ, bà T 10.000.000 đồng là số tiền trị giá diện tích đất nhận chuyển nhượng nên ông K, bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền như nội dung giấy biên nhận hai bên đã thỏa thuận. Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích đất ông K, bà T2 đang sử dụng là 79,5m² của thửa đất số 216⁻¹ tờ bản đồ số 25 tại khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Căn cứ khoản 1 Điều 419 và khoản 2 Điều 710 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Tòa án sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T và tuyên hủy bỏ hợp đồng (giấy biên nhận) chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T và ông K, bà T2 là phù hợp.

[3.2] Về hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên hủy bỏ: Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích đất tranh chấp theo các giấy biên nhận của các bên đã viết, hiện ông K, bà T2 đang sử dụng 79,5m² đất của thửa đất số 216⁻¹ tờ bản đồ số 25 tại khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ, trên đất có ngôi nhà cấp bốn và công trình phụ là của ông K, bà T2 xây. Xét thấy ông Đ, bà T và ông K, bà T2 thỏa thuận, cam kết trong giấy biên nhận ngày 25/9/2002 và giấy biên nhận mua đất ngày 25/9/2002, nếu ông K, bà T2 không trả được tiền thì ông K, bà T2 có trách nhiệm trả lại đất cho ông Đ, bà T, không tính chi phí xây dựng trên diện tích đất. Căn cứ khoản 3 Điều 419 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông K, bà T2 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ ngôi nhà và công trình xây trên diện tích đất 79,5m² của thửa đất số 216⁻¹ tờ bản đồ số 25 tại khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ để trả mặt bằng diện tích đất cho ông Đ, bà T sử dụng là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ, bà T đề nghị được nhận sở hữu ngôi nhà và công trình phụ của ông K, bà T2 xây trên đất, thanh toán cho ông K, bà T2 trị giá ngôi nhà và công trình phụ xây trên đất là 50.000.000 đồng nhưng người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà T2 không đồng ý; người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà T2 nhận sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà T và thanh toán cho ông Đ, bà T 437.000.000 đồng thì người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà T5 không đồng ý. Vì vậy, buộc ông K, bà T2 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ ngôi nhà cấp bốn và công trình phụ xây trên diện tích đất 79,5m² của thửa đất số 216⁻¹ tờ bản đồ số 25 tại khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ như nội dung đã thỏa thuận trong giấy biên nhận ngày 25/9/2002.

[3.3] Về áp dụng thời hiệu khởi kiện: Ông K, bà T2 đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện. Xét thấy ông Đ, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông K, bà T2 trả lại quyền sử dụng đất thuộc trường hợp yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu. Căn cứ khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông K, bà T2 về áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[3.4] Về chi phí tố tụng: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T được chấp nhận nên ông K, bà T2 phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền chi phí tố tụng là 4.600.000 đồng, ông Đ, bà T đã nộp nên Tòa án sơ thẩm đã buộc ông K, bà T2 phải trả lại cho ông Đ, bà T 4.600.000 đồng là phù hợp.

[3.5] Tại phiên tòa phúc thẩm ông K, bà T2 không có tài liệu nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ để giải quyết vụ án nên không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà T2. Vì vậy, giữ nguyên bản dân sự sơ thẩm số 02/2024/ST-DS ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng. Tuy nhiên phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên ông K, bà T2 phải trả lại diện tích đất cho ông Đ, bà T nhưng không tuyên cụ thể của thửa đất nào; phần quyết định tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy biên nhận) nhưng không nêu cụ thể lập ngày tháng năm nào và không thu giữ các bản gốc, thực tế là ông Đ, bà T và ông K, bà T2 đã viết các giấy biên nhận ngày 20/01/2001, giấy biên nhận ngày 21/7/2001, giấy biên nhận mua bán đất ngày 25/9/2002 và giấy biên nhận ngày 25/9/2002 có nội dung ông Đ, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà T2 nên cần tuyên hủy bỏ các giấy biên nhận này mới phù hợp. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng cần rút kinh nghiệm về tuyên phần quyết định của bản án.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 không được chấp nhận nên ông K, bà T2 phải chịu án phí phúc thẩm. Xét thấy ông K, bà T2 là hộ nghèo và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí phúc thẩm cho ông K, bà T2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Hồng K và bà Nguyễn Thị T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 155 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 419; khoản 2 Điều 710 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 45/2005-QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11. Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T đối với ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 về hủy bỏ giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy bỏ các giấy biên nhận ngày 20/01/2001, giấy biên nhận ngày 21/7/2001 và giấy biên nhận ngày 25/9/2002 của ông Đ, bà T viết; giấy biên nhận mua đất ngày 25/9/2002 của ông K, bà T2 viết về việc ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T chuyển nhượng đất vườn cho ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2.

Buộc ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại cho ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T diện tích đất vườn đã nhận chuyển nhượng là 79,5m² của thửa đất số 216⁻¹ tờ bản đồ số 25 tại khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ theo các chỉ giới 2-3=2,94m, 3-4=7,78m, 4-5=4,27m, 5-6=4,91m, 6-13a=15,22m, 13a-2=5,64m (Có sơ đồ thửa đất kèm theo). Ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ ngôi nhà cấp bốn và các công trình phụ xây dựng trên diện tích đất 79,5m² của thửa đất số 216⁻¹ tờ bản đồ số 25 tại khu T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ để trả mặt bằng cho ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T sử dụng.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho ông Nguyễn Duy Đ, bà Phan Thị T số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.600.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ khi bản án 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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hà Hồng K và bà Nguyễn Thị T2 vì là hộ nghèo, hộ cận nghèo và có đơn xin miễn án phí.

Hoàn trả cho bà Phan Thị T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2020/0004428 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đoan Hùng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hà Hồng K, bà Nguyễn Thị T2 vì là hộ nghèo và có đơn xin miễn án phí.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp Bản án này 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND huyện Đoan Hùng;
- VKSND huyện Đoan Hùng;
- Chi cục THADS huyện Đoan Hùng;

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

(Đã ký)

Nguyễn Khắc Chiên

- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.