

Bản án số: 16/2024/DS - PT
Ngày 24 - 7 - 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Sơn và ông Nguyễn Quốc Trường.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Văn Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thanh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đỗ Xuân T, sinh năm 1984 và chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1986.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị N: Anh Đỗ Xuân T; cùng địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam; anh T có mặt, chị N vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1953 và bà Vũ Thị L, sinh năm 1955; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn C, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam; cùng địa chỉ hiện nay: Thôn B, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam; đều có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

3.1. Anh Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1978 và chị Trần Thị Kim P, sinh năm 1983; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ E, phường T, quận T, Thành phố Hà Nội; cùng địa chỉ hiện nay: Số nhà D, phố G, tổ E, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội; anh H có mặt, chị P vắng mặt.

3.2. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và Bản án dân sự sơ thẩm cùng các tài liệu trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án như sau:

Năm 2015, vợ chồng anh Đỗ Xuân T, chị Nguyễn Thị N cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị L thỏa thuận, thống nhất việc vợ chồng anh T, chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T1, bà L. Ông T1 có viết và ký Giấy biên nhận lập ngày 10/11/2019, có chữ ký của người làm chứng (Ông Đỗ Dư H1) ở thôn B, xã C là cháu ruột của ông T1 với nội dung: Vợ chồng ông T1, bà L bán cho vợ chồng anh T, chị N 60m² đất thổ cư và đất vườn thời hạn sử dụng đến năm 2043 cụ thể: Phía Nam mặt đường C = 5 mét; phía Đông giáp nhà chủ đất (nhà ông T1); phía Tây giáp nhà ông T2; phía Bắc giáp vườn bà Nga O. Với tổng số tiền chuyển nhượng là 490.000.000 đồng; theo thỏa thuận, anh T và chị N đã thanh toán trả ông T1, bà L số tiền 470.000.000 đồng. Số tiền còn lại 20.000.000 đồng, 02 bên thống nhất khi hoàn tất các thủ tục để vợ chồng anh T, chị N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh T, chị N có trách nhiệm thanh toán trả hết số tiền còn lại. Vợ chồng ông T1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị N theo quy định của pháp luật và chịu mọi chi phí với Nhà nước.

Năm 2016, ông T1 và bà L làm nhà trên đất, có gọi anh T, chị N đến để bàn giao đất; cụ thể: 05m đất mặt tiền, chiều dài chạy sâu hết thửa đất, diện tích đất thổ cư là 60m², phần đất còn lại là đất vườn. Vợ chồng ông T1 đã làm nhà 03 tầng kiên cố, tường nhà ông T1 là mốc giới liền kề với phần đất đã chuyển nhượng cho anh T, chị N. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T1, đầu năm 2020 anh T, chị N đã xây một ngôi nhà cấp 4, lợp mái tôn và cho anh Nguyễn Văn C là người cùng xã thuê để ở và mở cửa hàng sửa xe máy.

Quan điểm của các nguyên đơn: Quá trình mua bán đất và xây dựng nhà các con của ông T1, bà L đều biết nhưng không có ai ngăn cản, phản đối gì; anh T, chị N nhiều lần yêu cầu ông T1, bà L hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T1, bà L lấy lý do các con của ông, bà không đồng ý bán đất cho anh T, chị N để trì hoãn việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Tú và chị N đã có đơn đề nghị UBND xã C hòa giải về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình hòa giải tại UBND xã C, vợ chồng ông T1, bà L vẫn xác định đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị N và hứa sẽ động viên các con cùng hợp tác ký các thủ tục chuyển nhượng cho anh T, chị N. Về phía các con của ông T1 là anh H có gặp anh T để xin chuộc lại quyền sử dụng thửa đất và thanh toán cho vợ chồng anh T số tiền 1.470.000.000 đồng (Bao gồm cả giá trị công trình vợ chồng anh T đã xây dựng). Tuy nhiên, vợ chồng anh T không đồng ý và khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh

T, chị N với ông T1, bà L. Yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T. Ông T1, bà L phải chịu tất cả các khoản chi phí khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông T1, bà L hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng anh T, chị N sẽ có trách nhiệm trả ông T1, bà L 20.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu theo thỏa thuận của hai bên.

Quan điểm của các bị đơn đều xác nhận: Năm 2015 ông T1, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đỗ Xuân T, chị Nguyễn Thị N là đúng và hoàn toàn tự nguyện. Đối với thửa đất mà ông T1, bà L chuyển nhượng có nguồn gốc do ông T1, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994 và toàn bộ thửa đất là tài sản chung hợp pháp của ông T1, bà L, các con của ông T1 và bà L (Gồm: Anh Nguyễn Mạnh H, chị Nguyễn Bảo N1 và chị Nguyễn Thị T3) khi đó còn nhỏ, vẫn đi học, sống phụ thuộc, không đóng góp tiền của gì vào việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất. Phần diện tích đất vườn (Hiện nay theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 151m²) Nhà nước không cắt trừ tiêu chuẩn đất nông nghiệp của ông T1, bà L và các khẩu trong hộ gia đình. Vì vậy, không có liên quan gì đến tiêu chuẩn đất ở, đất nông nghiệp của anh H, chị N1 và chị T3. Ông T1 và bà L đã nhiều lần đi làm thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị N nhưng vì diện tích đất của ông T1, bà L có biến động, chưa được cấp đổi sổ hồng nên chưa làm được thủ tục chuyển nhượng. Mặt khác, trước đây ông T1 và bà L nghĩ đơn giản, đất của ông, bà thì có quyền chuyển nhượng không cần chữ ký của các con; tuy nhiên, khi đi làm thủ tục chuyển nhượng ông T1 và bà L mới biết, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà được cấp theo hộ, nên cần phải có chữ ký các con khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì các con không đồng ý ký hồ sơ; dẫn đến, chưa làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị N. Nay, ông T1 và bà L vẫn công nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện nhưng ông T1 và bà L đề nghị anh T, chị N cho chuộc lại (Nhận lại) quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông, bà có trách nhiệm thanh toán trả anh T, chị N giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản anh T, chị N đã kiến thiết trên đất là 1.500.000.000 đồng.

Năm 2007, ông T1 và bà L tặng cho con trai và con dâu là anh Nguyễn Mạnh H và chị Trần Thị Kim P toàn bộ thửa đất số 81(1), tờ bản đồ số 8, vị trí đất ở xóm I (nay là thôn B), xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam và các tài sản trên đất; tuy nhiên, do anh H và chị P sinh sống, làm việc tại Thành phố Hà Nội không có nhu cầu về quê ở. Hơn nữa, ông T1 lại thường xuyên ốm đau, cần tiền để chi tiêu và chữa bệnh nên bà L và ông T1 thống nhất cắt bán 01 phần đất cho anh T, chị N. Nay, anh H, chị P không nhất trí việc bán đất nên ông T1 và bà L có nguyện vọng xin được chuộc lại phần đất đã bán cho anh T, chị N theo giá 02 bên thỏa thuận. Trường hợp anh T, chị N không đồng ý cho chuộc lại đất thì ông T1 và bà L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Anh Nguyễn Mạnh H xác định: Thửa đất số 81(1), tờ bản đồ số 8, vị trí đất ở xóm I (nay là thôn B), xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam, có diện tích là 391m², trong đó: Đất ở nông thôn (ONT) 240m², đất trồng cây lâu năm (CLN) 151m² và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/7/2006 cho hộ ông Nguyễn Văn T1. Nguồn gốc thửa đất do bố mẹ anh bán nhà và đất ở trong xóm để mua, bố mẹ anh đã quản lý, sử dụng thửa đất trên mấy chục năm nay. Năm 2007, bố mẹ anh đã có giấy viết tay tặng cho vợ chồng anh toàn bộ nhà, đất với điều kiện vợ chồng anh có trách nhiệm nuôi dưỡng ông T1 và bà L.

Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị N với ông T1, bà L là thực tế và đã nhận tiền, giao đất cho anh T như 02 bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng do bố mẹ anh tự quyết định, chưa được sự bàn bạc, nhất trí của các thành viên trong gia đình và chưa có thủ tục công chứng, chứng thực nên không có giá trị pháp lý. Việc tặng cho quyền sử dụng đất của bố mẹ anh cho vợ chồng anh tuy chưa qua công chứng, chứng thực nhưng đã có giấy viết tay từ lâu, đến nay bố mẹ anh vẫn đồng ý tặng cho vợ chồng anh. Vì vậy, đề nghị anh T, chị N cho bố mẹ anh chuộc lại thửa đất trên theo giá 02 bên thỏa thuận. Trường hợp anh T, chị N không đồng ý cho chuộc lại đất, thì vợ chồng anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Chị Trần Thị Kim P trình bày: Năm 2007, ông T1 và bà L có viết giấy tặng cho vợ chồng chị toàn bộ quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên đất hiện tại ông T1, bà L đang ở; trong đó có 01 phần diện tích đất ông T1, bà L đã chuyển nhượng cho anh T, chị N. Việc ông T1 và bà L chuyển nhượng 01 phần diện tích đất cho anh T, chị N chị không được biết. Nay, chị đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết trả lại quyền lợi của vợ chồng chị liên quan đến thửa đất trên.

Ý kiến của anh Nguyễn Văn C xác định: Năm 2020, anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N có xây 01 ngôi nhà cấp 4, lợp mái tôn trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L. Sau khi xây nhà xong, anh T và chị N đã cho anh thuê ngôi nhà để mở cửa hàng sửa xe máy, với mức giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng (18.000.000 đồng/năm). Hai bên không làm hợp đồng mà chỉ thỏa thuận với nhau bằng miệng và trả tiền thuê 01 năm 01 lần. Thời hạn thuê, khi 01 trong 02 bên không có nhu cầu cho thuê hoặc khi anh không có nhu cầu thuê nữa thì 02 bên sẽ chấm dứt hợp đồng. Anh C không xây dựng, kiến thiết tài sản gì trên ngôi nhà thuê của anh T, chị N. Anh C đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh T, chị N theo quy định pháp luật, anh không có ý kiến gì.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 17/11/2023 của Hội đồng định giá, xác định giá trị tài sản như sau: Đất ở nông thôn ONT 60m² x 7.000.000 đồng/m² = 420.000.000 đồng; đất trồng cây lâu năm CLN 58m² x 3.500.000 đồng/m² = 203.000.000 đồng; 01 nhà 01 tầng, mái tôn, nền gạch đỏ, diện tích 56m² xây năm 2020, ước tính giá trị còn lại là 89.000.000 đồng.

Ngoài ra, trên đất còn có 01 đoạn tường xây bằng gạch bi. Các đương sự trong vụ án đều thống nhất xác định đoạn tường này do ông T1, bà L xây trước

khi 02 bên chuyên nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự thống nhất không yêu cầu định giá. Trường hợp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận thì đoạn tường trên thuộc quyền sở hữu của anh T, chị N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị nếu được Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh T, chị N sẽ tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngoài ra, anh T không yêu cầu ông T1, bà L phải chịu các khoản phí đối với Nhà nước như đã thỏa thuận.

Phía bà Vũ Thị L và anh Nguyễn Mạnh H cùng có quan điểm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời, đề nghị được chuộc lại quyền sử dụng đất như đã trình bày. Ngoài ra, các bị đơn đều nhất trí với yêu cầu của anh Đỗ Xuân T nếu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận thì anh T, chị N được quyền sử dụng đối với 01m² đất ở, anh T và chị N đã xây nhà lấn sang phần đất ở của ông T1 và bà L và có trách nhiệm thanh toán trả cho ông T1, bà L 01m² đất ở trị giá 7.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 227 và các Điều 228, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, 459, 500, 501, 502, 503 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự; Luật Phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N.

Công nhận anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L là 118m² đất, trong đó: Đất ở nông thôn (ONT) 60m², đất trồng cây lâu năm (CLN) 58m² thuộc thửa đất số 81(1), tờ bản đồ số 8, vị trí đất ở xóm I (nay là thôn B), xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam.

Ghi nhận sự tự nguyện, thỏa thuận của anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L, về việc anh T và chị N được quyền sử dụng 01m² đất ở thuộc thửa đất số 81(1), tờ bản đồ số 8, vị trí đất ở xóm I (nay là thôn B), xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam, do anh T và chị N đã xây nhà lấn sang phần đất ở của ông T1, bà L.

Giao cho anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N được quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích 119m² đất, trong đó: Đất ở nông thôn (ONT) 61m², đất trồng cây lâu năm (CLN) 58m² thuộc thửa đất số 81(1), tờ bản đồ số 8, vị trí đất ở xóm I (nay là thôn B), xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam (có sơ đồ kèm theo), phần đất này do anh T và chị N đang quản lý, sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 ngày 03/7/2006. Anh T, chị N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nghĩa vụ nộp các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

Anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán trả ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L tổng số tiền là 27.000.000 đồng; trong đó: Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng, tiền thanh toán giá trị 01m² đất ở là 7.000.000 (Bảy triệu) đồng.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L phải thanh toán trả anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N số tiền 4.542.000 (Bốn triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn) đồng.

Đối trừ anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N còn phải thanh toán trả ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L số tiền 22.458.000 (Hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn) đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.350.000 đồng, được đối trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai số AA/2021/0002803 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam. Anh Tú và chị N còn phải nộp tiếp số tiền 1.050.000 (Một triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 17 tháng 4 năm 2024, ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo với lý do:

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thời hạn tổng đạt bản án, tổng đạt chậm 03 ngày gây khó khăn cho việc kháng cáo trong thời hạn luật định.

Thứ hai, cấp sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng; cụ thể không đưa các con của ông T1 là anh Nguyễn Bảo N1 và chị Nguyễn Thị T3 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Thứ ba, ngày 30/10/2015, hai bên mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Bộ luật Dân sự 2015 chưa có hiệu lực pháp luật và trước đó (Ngày 02/9/2007), vợ chồng ông T1 đã tặng cho con trai và con dâu là anh Nguyễn Mạnh H, chị Trần Thị Kim P. Vì vậy, phải áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án. Tòa án huyện L đã áp dụng sai nguồn và căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án.

Thứ tư, giữa nguyên đơn và bị đơn chưa từng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ ký đơn đề nghị gửi Ủy ban nhân dân xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam và Giấy biên nhận tiền ngày 30/10/2015 nên căn cứ Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Tòa án chỉ có quyền buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.

Thứ năm, về tư cách của chủ thể xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không thoả mãn quy định về chủ thể của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và được thay thế bởi điểm a khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Lý Nhân công nhận hiệu lực của giao dịch là trái pháp luật.

Thứ sáu, về nguồn gốc đất một phần do ông cha để lại, một phần là tiêu chuẩn đất nông nghiệp 115 của cả 03 người con (Anh Nguyễn Mạnh H, anh Nguyễn Bảo N1 và chị Nguyễn Thị T3) đôi ở ngoài đồng về. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam xác định anh H, anh N1 và chị T3 không có quyền, nghĩa vụ liên quan tới vụ án là trái pháp luật.

Nay, ông Nguyễn Văn T1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lý Nhân và chuyển hồ sơ, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lý Nhân giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm và thoả thuận vợ chồng anh Đỗ Xuân T, chị Nguyễn Thị N hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị L thêm số tiền 50.000.000 đồng.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa xác định: Quá trình thụ lý, giải quyết xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự cơ bản thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Hướng giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm trên cơ sở như Bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam và công nhận vợ chồng anh Đỗ Xuân T, chị Nguyễn Thị N hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị L thêm số tiền 50.000.000 đồng; về án phí dân sự phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị L có chuyển nhượng cho anh Đỗ

Xuân T, chị Nguyễn Thị N diện tích 60m² đất thổ cư và đất vườn thời hạn sử dụng đến năm 2043 với tổng số tiền chuyển nhượng là 490.000.000 đồng. Anh T và chị N đã thanh toán trả ông T1 và bà L số tiền 470.000.000 đồng; số tiền còn lại 20.000.000 đồng, 02 bên thống nhất khi hoàn tất các thủ tục để anh T, chị N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh T, chị N thanh toán số tiền còn lại. Vợ chồng ông T1 là người có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị N theo quy định của pháp luật và chịu mọi chi phí khi làm thủ tục chuyển nhượng. Năm 2016, ông T1 đã bàn giao phần diện tích đất chuyển nhượng cho anh T, chị N. Đầu năm 2020 anh T, chị N đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4, lợp mái tôn và quản lý, sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ đó cho đến nay không có tranh chấp với ai, anh T, chị N cũng đã nhiều lần yêu cầu ông T1, bà L hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị N nhưng ông T1, bà L không thực hiện; dẫn đến, nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Lý Nhân và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều nhất trí với Bản án sơ thẩm và thoả thuận phía nguyên đơn hỗ trợ cho phía bị đơn thêm số tiền 50.000.000 đồng. Các bị đơn (Ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị L) đồng ý; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Anh Nguyễn Mạnh H) nhất trí với thoả thuận của nguyên đơn và bị đơn. Hội đồng xét xử thấy việc thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận các nguyên đơn hỗ trợ cho các bị đơn thêm số tiền 50.000.000 đồng; các quyết định khác của Bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự đều không phải chịu.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 129, 459, 500, 501, 502, 503 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Luật Phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N.

Công nhận anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L là 118m² đất, trong đó: Đất ở nông thôn (ONT) 60m², đất trồng cây lâu năm (CLN) 58m² thuộc thửa đất số 81(1), tờ bản đồ số 8, vị trí đất ở xóm I (nay là thôn B), xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam.

Ghi nhận sự tự nguyện, thoả thuận của anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L, về việc anh T và chị N được quyền sử dụng 01m² đất ở thuộc thửa đất số 81(1), tờ bản đồ số 8, vị trí đất ở xóm I (nay là thôn B), xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam, do anh T và chị N đã xây nhà lán sang phần đất ở của ông T1, bà L.

Giao cho anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N được quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích 119m² đất, trong đó: Đất ở nông thôn (ONT) 61m², đất trồng cây lâu năm (CLN) 58m² thuộc thửa đất số 81(1), tờ bản đồ số 8, vị trí đất ở xóm I (nay là thôn B), xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam (có sơ đồ kèm theo), phần đất này do anh T và chị N đang quản lý, sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 ngày 03/7/2006. Anh T, chị N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nghĩa vụ nộp các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự thoả thuận của anh Đỗ Xuân T, chị Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị L về việc vợ chồng anh T hỗ trợ vợ chồng ông T1 thêm số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Buộc anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán trả ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L tổng số tiền là 77.000.000 (Bảy mươi bảy triệu) đồng; trong đó: Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng, tiền thanh toán giá trị 01m² đất ở là 7.000.000 (Bảy triệu) đồng và tiền hỗ trợ thêm là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L phải thanh toán trả anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N số tiền 4.542.000 (Bốn triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn) đồng.

Đối trừ anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N còn phải thanh toán trả ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L số tiền 72.458.000 (Năm mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đỗ Xuân T và chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.350.000 đồng, được đối trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai số AA/2021/0002803 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam. Anh T và chị N còn phải nộp tiếp số tiền 1.050.000 (Một triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị L.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Phòng KTNV&THA Tòa án tỉnh Hà Nam;
- TAND huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam;
- VKSND huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam;
- Chi cục THADS huyện Lý Nhân;
- Các đương sự;
- Bộ phận HCTP;
- Tòa dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Đức Thủy