

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC

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

Bản án số 31/2025/DS-PT
Ngày 18 - 3 - 2025
“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 VINH PHÚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Doan Trang

Bà Phạm Thị Thúy Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vinh Phúc.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vinh Phúc: Bà Hoàng Thị Tuyết -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vinh Phúc xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 135/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm
2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Bản án
Dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS- ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân
dân thành phố Vinh Yên, tỉnh Vinh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2025/QĐ - PT
ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962, có mặt.

Ông Dương Văn T, sinh năm 1961, vắng mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Lưu Văn L, sinh năm 1971, có mặt.

Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1975, có mặt.

Đều có địa chỉ: khu A, tổ dân phố L, phường Liên Bảo, thành phố Vinh Yên,
tỉnh Vinh Phúc .

2. **Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị B - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 01 năm 2023 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày: Gia đình bà có thửa đất số 12,13, tờ bản đồ số 50, diện tích 844,6 m² (Trong đó có 200m² đất ở, 644,6m² đất cây LNK), địa chỉ: Khu hành chính A, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AB868244, vào sổ số cấp GCNQSDĐ HO1606-QĐ577/QĐ-UB do UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là UBND thành phố Vĩnh Yên) cấp ngày 28/6/2006 đứng tên Hộ ông Dương Văn T và vợ là Nguyễn Thị B. Năm 1998, ông T làm giấy chuyển nhượng 161m² đất cho ông Lưu Ngọc N (L) và vợ là Nguyễn Thị X với số tiền là 14.500.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm ngàn đồng), ông N, bà X trả số tiền 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng). Khi ông T chuyển nhượng cho ông N, bà X, bà B đang đi làm ăn ở Sơn La, sau này bà B cũng thống nhất với việc chuyển nhượng của ông T chồng bà. Số tiền ông N, bà X còn nợ của bà B là 2.000.000đ từ năm 1998. Sau khi nhận chuyển nhượng đất với ông T, ông N, bà X đã xây nhà và lấn chiếm sang phía bên trong mốc giới đất của gia đình bà B thêm 51m², diện tích đất vợ chồng ông N sử dụng là 212 m², do vợ chồng ông N chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng nên gia đình bà B chưa ký các thủ tục để cho gia đình ông N, bà X làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Năm 2009, gia đình bà B chuyển nhượng 200 m² đất (trong đó có 50 m² đất thổ cư và 150 m² đất vườn) cho ông Nguyễn Hoàng V, thửa đất chuyển nhượng cho ông Vũ được đo từ tiếp giáp tường nhà ông N, bà X về phía thửa đất của bà B còn lại, sau này ông Vũ tách thửa đất làm 2 thửa và chuyển nhượng cho hai hộ khác, một hộ liền kề với đất nhà bà B, một hộ giáp tường nhà ông N, bà X, hai hộ này đã xây dựng nhà kiên cố. Năm 2020 bà B có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) phường Liên Bảo giải quyết về tranh chấp đất đai, UBND phường Liên Bảo trả lời đơn và hướng dẫn bà B làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên giải quyết thì gia đình ông L lại phá bỏ bức tường bao loan giáp với đường dân sinh và xây lùi vào phía trong thửa đất bỏ lại một phần đất giáp với rãnh thoát nước ở ven đường. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết bà B yêu cầu ông L (N), bà X phải trả 2.000.000đ từ năm 1998 tính đến nay theo giá trị bằng 22m² đất và trả lại 51m² đất lấn chiếm.

Ngày 17/6/2024, bà B và ông T có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông N (L),

bà X phải trả 2.000.000đ tương đương 22 m² đất và 51 m² đất lấn chiếm, bà B, ông T có đơn đề nghị Tòa án thay đổi tư cách tố tụng của ông T chuyển từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thành nguyên đơn. Tại phiên tòa bà B đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông bà với ông L (N), bà X.

Bị đơn ông L bà X trình bày: Ông Lưu Văn L có tên gọi khác ở nhà là Lưu Ngọc N, giấy tờ căn cước công dân đều thể hiện là Lưu Văn L. Ông L có đơn được UBND phường Liên Bảo xác nhận người tên Lưu Ngọc N và Lưu Văn L là một người. Ngày 14/2/1998 vợ chồng ông T, bà B và ông bà thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ, ông T, bà B chuyển nhượng cho ông L, bà X là 161 m² đất và một nhà cấp 4 hai gian. Ngày 10/3/1998, ông T viết đơn xin mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở với số tiền 14 triệu đồng, ông bà mời địa chính phường đến đo đạc, xác định mốc giới, lập biên bản kiểm tra hiện trạng, trích lục bản đồ có xác nhận của UBND phường Liên Bảo. Sau khi đo đạc xong ông bà đã thanh toán cho ông T, bà B số tiền 9.100.000đồng, ông T đã giao 161 m² đất cho ông L, bà X quản lý, sử dụng theo mốc giới hai bên thỏa thuận. Đến ngày 04/11/2003, ông T viết giấy cam đoan mua nhà đất ở xác nhận việc ông L, bà X đã trả tổng số tiền mua đất là 12.000.000đồng, còn 2.000.000đồng, hai bên thỏa thuận để lại khi nào đóng thuế Nhà nước sang tên, tách bìa thì mới trả nốt. Năm 1999, ông L, bà X xây 3 gian nhà cấp 4, gia đình ông T, bà B không có ý kiến gì. Năm 2009, một số cơ quan chức năng là cơ quan thi hành án, UBND phường Liên Bảo có vào làm việc với một phần diện tích đất của hộ ông T, bà B và yêu cầu vợ chồng ông bà ký giáp ranh do phần đất đang làm việc giáp với đất của gia đình ông bà. Gia đình ông bà sử dụng đất từ năm 1998 đến năm 2020, ông bà phá nhà cấp 4 và xây dựng nhà 2 tầng 1 tum. Từ năm 1998 đến nay, nhiều lần ông bà yêu cầu ông T, bà B làm thủ tục tách bìa để cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông bà nhưng ông T, bà B không làm với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa làm được thủ tục sang tên. Hiện nay, diện tích đất của gia đình ông bà giáp với đất của chị Nguyễn Thị Thu H (do chị H nhận chuyển nhượng từ hộ anh V, anh V nhận chuyển nhượng của bà B, ông T). Năm 2020, ông bà biết ông T, bà B đã được GCNQSDĐ trong đó có cả phần diện tích đất mà ông bà nhận chuyển nhượng của ông T, bà B, ông bà yêu cầu ông T bà B làm thủ tục tách đất để cấp GCNQSDĐ cho ông bà và để ông bà xây nhà nhưng bà B cho rằng ông bà lấn chiếm đất nên không đồng ý. Ông T, bà B đã làm đơn đề nghị UBND phường giải quyết tranh chấp đất đai, ủy ban nhân dân phường đã vào để tiến hành đo đạc lại diện tích đất

của hai hộ gia đình nhưng hộ bà B không cho đo chỉ đo được diện tích đất của vợ chồng ông bà là 178,9 m².

Nay bà B, ông T yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà B với vợ chồng ông bà thì ông bà đồng ý với yêu cầu trên của nguyên đơn. Về yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông bà phải trả 2.000.000đ từ năm 1998 tính bằng 22 m² đất hiện nay và trả lại 51 m² đất lấn chiếm. Ông bà không đồng ý vì số tiền 2.000.000đ là các bên thỏa thuận để lại khi nào bà B làm thủ tục tách bìa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà thì ông bà trả cho bà B, ông T nhưng ông T, bà B chưa làm thủ tục tách bìa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà nên ông bà chưa trả số tiền này. Mặt khác ông bà không lấn chiếm đất của ông T, bà B. Về diện tích đất hiện nay của ông bà đang sử dụng là 179 m² tăng 18 m² so với khi nhận chuyển nhượng là do ông bà đã lấp đất đường thông hào và hố bom phía giáp đường.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS- ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 131, 691, 693 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73 của luật đất đai năm 1993; Án lệ số 55 của Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị B.

1.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/1998 giữa ông Dương Văn T bà Nguyễn Thị B và ông Lưu Văn Linh (N) và bà Nguyễn Thị X có hiệu lực pháp luật. Diện tích đất của ông Linh, bà X được công nhận là 161 m² theo chỉ giới là D,C,B,A,10,9,D (trong đó có 100m² đất ở và 61m² đất trồng cây lâu năm) nằm trong thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50; địa chỉ: Tổ dân phố Láp Trại, phường Liên Bảo, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB868244 ngày 28/6/2006 đứng tên hộ ông Dương Văn T và vợ là Nguyễn Thị B (có sơ đồ kèm theo).

1.2. Buộc ông Lưu Văn Linh và bà Nguyễn Thị X phải thanh toán cho ông Dương Văn Thử, bà Nguyễn Thị B số tiền 2.000.000đ (theo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/1998).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất chậm trả của số tiền phải thi hành án là 10%/năm.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị B về việc buộc ông Lưu Văn L và bà Nguyễn Thị X phải trả 51 m² đất.

Ông Lưu Văn L và bà Nguyễn Thị X được liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/8/2024, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và ông T. Bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

+ Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS- ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Về án phí bà B, ông T được miễn theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị B đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và ông Dương Văn T.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng 161m² đất vườn của ông T và bà B. Hội đồng xét xử thấy: ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị B có diện tích 844,6m² đất (200m² đất ở và 644,6m² đất cây LNK) tại địa chỉ khu hành chính 14- phường Liên Bảo - thành phố Vĩnh Yên - tỉnh Vĩnh Phúc. Do có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ông Dương Văn T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lưu Văn L, bà Nguyễn Thị X 161 m² (trong đó có 100 m² đất ở và 61 m² đất trồng cây lâu năm) với số tiền là 14.000.000đ. Ông L, bà X đã trả cho ông T số tiền 12.000.000đ. Việc thỏa thuận được thể hiện tại đơn xin mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất của ông T ngày 10/3/1998 và có xác nhận của UBND phường Liên Bảo ngày 19/3/1998. Hai bên đã đo đạc vẽ sơ đồ và lập biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 10/3/1998, sơ đồ hiện trạng, trích lục bản đồ đều có xác nhận của UBND phường Liên Bảo.

Thời điểm ông T chuyển nhượng đất cho ông L, bà X lúc đó bà B đang làm ăn ở Sơn La nhưng bà B có biết và khi về đã viết giấy xác nhận ngày 12/2/2001 về việc có bán cho ông L mảnh đất 160 m² với giá 14.000.000 đồng và xác nhận ông L đã trả 9.100.000 đồng. Sau đó ông T có giấy cam đoan ngày 04/01/2003 xác nhận số tiền đã nhận của ông L, bà X là 12.000.000đ, còn lại 2.000.000đ khi nào làm thủ tục tách bìa cấp giấy chứng nhận QSDĐ và nộp thuế thì ông L, bà X sẽ thanh toán nốt.

Sau khi ông T, bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà X, ông T đã giao phần diện tích đất 161m² cho ông L, bà X quản lý, sử dụng theo biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 10/3/1998 có sơ đồ hiện trạng, trích lục bản đồ và xác

nhận của UBND phường Liên Bảo. Năm 1999, ông L, bà X xây dựng 3 gian nhà cấp 4 trên phần đất nhận chuyển nhượng. Ông T, bà B không có ý kiến gì, đến năm 2020 ông L, bà X đập nhà cấp 4 xây dựng tiếp nhà 2 tầng 1 tum.

Hội đồng xét xử thấy: mặc dù khi chuyển nhượng ông T, bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T viết đơn xin mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/3/1998 có xác nhận của UBND phường Liên Bảo, bà B có viết giấy xác nhận việc chuyển nhượng cho ông Linh, bà X diện tích đất 160 m² với giá 14.000.000đồng. Ông L, bà X đã thanh toán cho ông T, bà B 12.000.000đ trong tổng số 14.000.000 đồng là quá 2/3 giá trị hợp đồng và sử dụng đất từ năm 1998 theo sơ đồ hiện trạng, trích lục bản đồ ngày 10/3/1998, đều có xác nhận của UBND phường Liên Bảo. Năm 1999, ông L, bà X xây dựng 3 gian nhà cấp 4 và năm 2020 ông L, bà X đập nhà cấp 4 xây dựng tiếp nhà 2 tầng 1 tum, ông T, bà B biết nhưng không có ý kiến gì. Theo Án lệ số 55 của Tòa án nhân dân Tối cao và Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình tại phần b.3, tiểu mục 2.3, Mục 2 quy định:

“b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối ... thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

Do đó cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn xin chuyển nhượng nhà và chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/3/1998 giữa ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị B với ông Lưu Văn L và bà Nguyễn Thị X đối với 161m² đất (trong đó có 100m² đất ở và 61m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất 23, tờ bản đồ số 50, diện tích 844,6m²; địa chỉ: khu 14, TDP Láp Trại, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc có hiệu lực là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật. Quan điểm bà B cho rằng chỉ chuyển nhượng đất vườn là không có căn cứ và không được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông , bà X phải thanh toán số tiền 2.000.000đ từ năm 1998 tương đương với trị giá 22 m² đất hiện nay, Hội đồng xét xử thấy: Ông L bà X chưa thanh toán số tiền 2.000.000đ để theo cam kết của hai bên để đảm bảo việc ông T, bà B làm thủ tục tách bìa và cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà X khi chuyển nhượng chứ không phải ông L, bà X nợ 2.000.000đ của ông T, bà B. Do ông T, bà B là người có lỗi không thực hiện theo đúng thỏa thuận giữa hai bên khi lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/1998 là làm thủ tục tách bìa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà X nên ông L, bà X chưa trả số tiền 2.000.000đ. Vì vậy yêu cầu của bà B, ông T về việc buộc ông L, bà X phải thanh toán số tiền 2.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng từ năm 1998 tương đương với trị giá 22 m² đất hiện nay đất là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà B về việc ông L, bà X lấn chiếm 51m², quá trình giải quyết cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, kiểm tra, đo đạc hiện trạng thửa đất đang tranh chấp (hiện ông L, bà X đang quản lý, sử dụng) có diện tích là 179 m². Sau khi so sánh đối chiếu hiện trạng thửa đất của ông L, bà X so với diện tích ông bà nhận chuyển nhượng của ông T, bà B tăng 18 m², trong đó về phía tây có một phần đất ông L, bà X lấn ra đường dân sinh là 2,4 m². Đối với diện tích 15,6 m² tăng so với diện tích khi ông L, bà X nhận chuyển nhượng của ông T, bà B là do sai số đo đạc, vì trước đây đo bằng thước dây, hiện nay đo bằng máy chính xác hơn. Đối với diện tích 2,4 m² ông L, bà X lấn chiếm ra đường dân sinh Ủy ban nhân dân phường Liên Bảo không đề nghị giải quyết trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết và không đưa Ủy ban nhân dân phường Liên Bảo vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

Từ các phân tích và nhận định như trên thấy rằng việc cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B với ông Linh, bà X theo đơn xin chuyển nhượng nhà và chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/3/1998 với diện tích là 161m² (trong đó có 100 m² đất ở và 61 m² đất trồng cây lâu năm) và buộc ông L, bà X phải thanh toán cho ông T, bà B 2.000.000đ theo thỏa thuận ngày 10/3/1998 và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả 51m² đất là hợp tình, hợp lý, có căn cứ theo quy định tại Điều 131, 691, 693 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73 của luật đất đai năm 1993; Án lệ số 55 của Tòa án nhân dân tối cao và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó nội dung kháng cáo của bà B không được cấp phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của viện kiểm sát. Tuy

nhiên phần quyết định cấp sơ thẩm tuyên chưa rõ ràng nên cấp sơ thẩm điều chỉnh lại cách tuyên để bản án đảm bảo được thi hành.

[3] Về chi phí tố tụng ông T, bà B đã nộp 4.900.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.450.000đ. Xác nhận bà B, ông T đã nộp toàn bộ và chi phí xong. Ông Lưu Văn L và bà Nguyễn Thị X phải chịu 2.450.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để trả cho bà Nguyễn Thị B và ông Dương Văn T.

[4] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Bà B, ông T đều là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà B, ông Thê.

Về phía bị đơn, ông L, bà X phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, được xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS- ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ vào Điều 131, 691, 693 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73 của luật đất đai năm 1993; Án lệ số 55 của Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị B.

1.1 Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/1998 giữa ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị B và ông Lưu Văn L (N), bà Nguyễn Thị X có hiệu lực pháp luật. Ông Lưu Văn L (N), bà Nguyễn Thị X được quyền sử dụng là 161 m² đất (trong đó có 100m² đất ở và 61m² đất trồng cây lâu năm) theo

chỉ giới là D,C,B,A,10,9,D nằm trong thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại Tổ dân phố , phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB868244 ngày 28/6/2006 đứng tên hộ ông Dương Văn T và vợ là Nguyễn Thị B (có sơ đồ kèm theo).

Ông Lưu Văn L và bà Nguyễn Thị X được liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước để nộp lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB868244 ngày 28/6/2006 để điều chỉnh theo quy định.

1.2. Buộc ông Lưu Văn L và bà Nguyễn Thị X phải thanh toán cho ông Dương Văn T bà Nguyễn Thị B số tiền 2.000.000đ (*hai triệu đồng*), theo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/1998.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị B về việc buộc ông Lưu Văn L và bà Nguyễn Thị X phải trả 51 m² đất.

3. Về chi phí phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị B và ông Dương Văn T phải chịu 1/2 số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.450.000đ (*Hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*), xác nhận bà B, ông T đã nộp đủ. Ông Lưu Văn L và bà Nguyễn Thị X phải chịu 1/2 số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.450.000đ (*Hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*), để trả cho bà Nguyễn Thị B và ông Dương Văn T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B và ông Dương Văn T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

Ông Lưu Văn L, bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng QSDĐ của nguyên đơn và 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc trả số tiền 2.000.000đ. Tổng cộng ông L, bà X phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí sơ thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất chậm trả của số tiền phải thi hành án là 10%/năm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự

có quyền 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, 7a, 7b và 9 của 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.

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

(Kèm theo bản án là sơ đồ hiện trạng thửa đất).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Vĩnh Yên;
- VKSND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh