

Bản án số: 02/2022/DS -PT

Ngày 15/01/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ma Hồng Thắng

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thanh Hương, Bà Phạm Ngọc Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Quan Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Hữu Tình - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 14, 15 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2021/TLPT- DS ngày 19 tháng 10 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST, ngày 01 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2021/QĐ-PT, ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà **Đào Thị A**, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Tổ 14, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt

**2. Bị đơn:** Ông **Đặng Văn T**, sinh năm 1960

và bà **Bùi Thị Y**, sinh năm 1963;

Cùng có địa chỉ tại: Tổ 12, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Ông T, bà Y có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lưu Hồ L, sinh năm: 1965.  
Địa chỉ: Tổ 15, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Quý T và bà Trần Thị Kim O- Luật sư Văn phòng Luật sư M thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tuyên Quang. Ông T, Bà O có mặt.

Địa chỉ: Số 52, phố T, tổ 5 phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang

**3. Người làm chứng:**

- Ông Đặng Vinh Q. Vắng mặt;

- Ông Hà Văn C. Có mặt;
  - Ông Trần Văn D. Có mặt;
- Cùng địa chỉ: Tổ 12, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.
4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đào Thị A trình bày:*

Cuối tháng 11 năm 2018, ông Đặng Văn T có nhu cầu bán đất và thường xuyên xuống nhà bà A để mời bà mua đất. Trước khi thực hiện việc mua bán đất ông T có hứa việc sang tên sổ đỏ, sẽ được ông bà có nghĩa vụ phối hợp thực hiện sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) do nguồn gốc đất nhà ông T rõ ràng, đã từng được cấp sổ đỏ theo quy định cũ, không có tranh chấp với ai. Đến ngày 12/12/2018 bà A và ông T, bà Y đã tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 750.000.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*) với diện tích 230m<sup>2</sup> đất thổ cư có ranh giới như sau:

- Phía trước hướng Đông Bắc bám đường Quốc lộ 2;
- Phía sau giáp đồi chè;
- Phía nam đất giáp nhà E;
- Phía Bắc giáp đất nhà F;

Bà A đưa trước cho nhà ông T 20.000.000 đồng và khi nào ký hợp đồng xong thì trả nốt 730.000.000 đồng. Tuy nhiên số tiền 20.000.000đ bà A đưa tay cho ông bà T -Y nên bà chấp nhận số tiền chuyển nhượng là 730.000.000đ (*Bảy trăm ba mươi triệu đồng*) theo giấy chuyển nhượng ngày 12/12/2018.

Khi thực hiện giao kết hợp đồng có ông Hà Văn C - Trưởng thôn làm chứng và ký xác nhận. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cũng đã vẽ sơ đồ, có sự chứng kiến và ký giáp ranh giữa các bên liền kề, bên mua đã giao đủ tiền cho bên bán và bên bán đã giao toàn bộ thửa đất cho bên mua sử dụng. Sau khi hai bên giao kết hợp đồng, bản thân bà A cũng đã sử dụng, cải tạo mảnh đất đó. Cụ thể tháng 10 năm 2019, bà A đã làm đơn xin phường An Tường san ủi mặt bằng để làm nhà. UBND phường không cấp giấy phép san ủi cho bà chỉ bảo là cứ san ủi. Quá trình bà thuê người san ủi, gia đình ông T ủng hộ không có phản ứng gì, đồng thời chỉ ranh giới tạo điều kiện cho bà A thực hiện việc san ủi diện tích đất đó. Đến đầu tháng 2 năm 2021, diện tích đất bà A đã nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận cùng với diện tích đất còn lại của nhà ông T đang sử dụng. Xong ông T, bà Y đã không thực hiện việc tách thửa đất cho bà A đứng tên Giấy chứng nhận riêng theo thỏa thuận và quy định của pháp luật về đất đai. Như vậy, ông T đã cố tình không thực hiện cam kết, gây cản trở việc tách thửa tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với tài sản là quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng, vi phạm đến quyền và lợi ích của bà A.

Bà A trình bày việc mua bán là người thật việc thật, trả tiền, san ủi mặt bằng cũng người thật việc thật thì căn cứ theo Nghị quyết số: 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; căn cứ theo điểm đ, khoản 1, khoản 2, Điều 132 Bộ luật dân sự quy định (về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì cả bà A và ông Đặng Văn T không còn quyền yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do hết thời hiệu yêu cầu (là 02 năm). Do vậy, giao dịch giữa bà A và ông T sẽ có hiệu lực và không bị vô hiệu. Căn cứ Khoản 2, Điều 129 Bộ luật dân sự hiện hành “*giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm điều kiện bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên có yêu cầu thì được Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”.

Về số tiền 650.000.000đ (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*) theo giấy vay tiền ngày 11/12/2018 là khoản vay riêng, không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà A đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 12/12/2018 giữa nhà ông Đặng Văn T, bà Bùi Thị Y với bà Đào Thị A.

***Tại Bản tự khai, Biên bản hoà giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Đặng Văn T trình bày:***

Ngày 11 tháng 12 năm 2018, ông T có vay chị Đào Thị A là người cùng tổ với số tiền là 650.000.000đ (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*), vay để làm ăn. Ngày hôm sau 12/12/2018, ông T có viết giấy biên nhận với số tiền là 730.000.000 đồng (*Bảy trăm ba mươi triệu đồng*). Trong đó, bao gồm cả tiền lãi là cả 01 năm kèm theo một giấy chuyển quyền thụ hưởng nhưng không có công chứng kèm theo hợp đồng mua bán theo quy định của pháp luật. Vào thời điểm đó thửa đất của ông T vẫn có sổ đỏ đứng tên ông. Đến năm 2021, ông đổi sổ hồng mới theo quy định của pháp luật. Trong thời gian đổi sổ, thửa đất của ông không có một tranh chấp nào hết. Một thửa đất hoàn toàn đứng tên hai vợ chồng ông T do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông T xác nhận giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 12/12/2018 và giấy nhận tiền ngày 12/12/2018 là đúng chữ ký của chúng ông. Về số tiền 650.000.000đ (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*) không phải là tiền vay riêng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Đặng Văn T trình bày: Ông bà muốn thỏa thuận trả tiền cho bà Đào Thị A số tiền là 1.700.000.000đ (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng*), trong đó bao gồm (số tiền 650.000.000đ theo giấy vay tiền ngày 11/12/2018; số tiền 750.000.000đ theo giấy nhận tiền ngày 12/12/2018 còn lại là tiền chênh lệch theo giá thị trường). Ông T và bà Bùi Thị Y không bán đất cho bà Đào Thị A. Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 12/12/2018 thực chất là do ông và bà Y vay tiền của bà Đào Thị A ngày 11/12/2018 số tiền 650.000.000đ (*Sáu trăm năm mươi triệu*

đồng), đến ngày 12/12/2018 ông bà vay tiếp bà A số tiền 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*) do sơ xuất, thiếu hiểu biết nên ông bà không thu lại giấy vay tiền gốc số tiền 650.000.000đ. Ông xác nhận đã nhận đủ số tiền 730.000.000đ (*Bảy trăm ba mươi triệu đồng*). Ông xác nhận sau khi viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A, thì bà Đào Thị A có san ủi qua loa. Ông và bà Y chưa bàn giao đất cho bà A. Nay bà A khởi kiện ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A. Đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu. Về 01 cái giếng nước có nguồn gốc từ thời bố mẹ ông T khoảng 50 năm rồi, cái giếng chìm dưới lòng đất, cái giếng nằm trên diện tích đất nhà ông G, có một phần khoảng 30% trên đất nhà ông H nay gia đình ông T vẫn đang sử dụng, để chứng minh là ông T và bà Y vẫn đang sử dụng chứ chưa bàn giao đất cho bà A. Ông hoàn toàn nhất trí với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2021. Về giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 6 năm 2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh V và bà Cao Thúy B chúng tôi đã mua bán với nhau xong, trước thời điểm ông T làm giấy chuyển nhượng đất thổ cư cho bà A, không liên quan đến vụ án này.

***Bị đơn bà Bùi Thị Y trình bày.***

Ngày 11 tháng 12 năm 2018, vợ chồng bà có vay chị Đào Thị A là người cùng tổ với số tiền là 650.000.000đ (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*), vay để làm ăn. Ngày hôm sau 12/12/2018, vợ chồng bà có viết giấy biên nhận với số tiền là 730.000.000 đồng (*Bảy trăm ba mươi triệu đồng*). Số tiền đó bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi của 01 năm. Vào thời điểm đó, bà viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị A chỉ có người làm chứng để làm tin cho số tiền vợ chồng bà vay mượn, không qua công chứng, cũng không kèm theo hợp đồng mua bán. Hiện nay sổ đỏ vẫn đứng tên gia đình bà và không có tranh chấp với ai. Bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của chị C, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà xác nhận giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 12/12/2018 và giấy nhận tiền ngày 12/12/2018 là đúng chữ ký của vợ chồng bà.

Về số tiền 650.000.000đ (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*) không phải là tiền vay riêng.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

- Căn cứ: Khoản 3, Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Khoản 2, Điều 227; Khoản 3, Điều 228; Khoản 1, Điều 235; Điều 266; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Khoản 2, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị A đối với ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y.

2. Tuyên xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y với bên nhận chuyển nhượng là bà Đào Thị A đối với diện tích đất theo đo đạc hiện trạng thực tế có chiều rộng bóm mặt đường Quốc lộ 2 là 4,95 m, chiều rộng đằng sau là 5,00m, chiều dài cạnh giáp đất ông T, bà Y là 44,19m. chiều dài cạnh giáp đất ông X là 45,03m. Tổng diện tích là 218,7 m<sup>2</sup>. Trong đó đất ở là 100 m<sup>2</sup>. Đất vườn là 118,7m<sup>2</sup>. Phía trước hướng Đông bắc bóm đường Quốc lộ 2, phía sau giáp đôi Chè phía Nam giáp đất ông bà E; phía bắc giáp đất ông bà T - Y (bị đơn) là một phần của thửa đất số 69, tờ bản đồ số 108, địa chỉ thửa đất: Tờ 12, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang theo GCNQSDĐ số CT 761979, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 005373 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 08/02/2021 mang tên ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y là hợp pháp có hiệu lực pháp luật.

Bà Đào Thị A có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất có chiều rộng bóm mặt đường Quốc lộ 2 là 4,95 m, chiều rộng đằng sau là 5,00m, chiều dài cạnh giáp đất ông T, bà Y là 44,19m. chiều dài cạnh giáp đất ông X là 45,03m. Tổng diện tích là 218,7 m<sup>2</sup>. Trong đó đất ở là 100 m<sup>2</sup>; Đất vườn là 118,7 m<sup>2</sup>. Phía trước hướng Đông bắc bóm đường Quốc lộ 2, phía sau giáp đôi chè, phía Nam giáp đất ông bà E; phía bắc giáp đất ông bà T - Y (*Có ranh giới theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng kèm theo*) theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 13/9/2021 và ngày 22/10/2021 Tòa án nhận đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung của bị đơn ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y, đơn kháng cáo có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 01/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư (giấy chuyển nhượng đất) giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Văn T, bà Bùi Thị Y và bà Đào Thị A lập ngày 12/12/2018 vô hiệu; đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Tòa án xem xét lại nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá, về án phí của bị đơn theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Đào Thị A giữ nguyên toàn bộ lời khai của bà đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với 01 giếng nước xây chìm nằm ở khoảng

giữa thửa đất tranh chấp (phía bên trái thửa đất nhìn vào) sát nhà ông Lê Vinh X, khi ông Đặng Văn T, bà Bùi Thị Y chuyển nhượng thửa đất cho bà Đào Thị A đã bao gồm tất cả các tài sản trên đất, nên đề nghị HĐXX không xem xét về giếng nước trên thửa đất mà bà A đã nhận chuyển nhượng.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Y ông T và chị C lập hợp đồng chuyển nhượng đất khi GCNQSDĐ (GCNQSDĐ) số BO 14265 cấp ngày 20/12/1992 (đối với thửa đất số 48 diện tích 148,5m<sup>2</sup> đất thổ cư và 222,7m<sup>2</sup> đất kinh tế vườn, bản đồ giải thửa) của gia đình bà Y ông T đã bị UBND huyện Y thu hồi, không còn giá trị sử dụng theo các văn bản số 192/CV-UB ngày 02/8/1994; văn bản số 342/CV-UB ngày 12/11/1994; văn bản số 36/CV-UB ngày 20/1/1997 của UBND huyện Yên Sơn.

Việc chuyển nhượng đất của Bà Y, ông T và chị C đã vi phạm quy định tại Khoản 1, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (quy định về điều kiện chuyển nhượng đất phải có GCNQSDĐ); vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013, quy định thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...*”. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 BLDS 2015.

Tại Khoản 3, Điều 132 BLDS 2015 quy định: “*Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.*”

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y ông T và chị C không bị hạn chế về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nên phía nguyên đơn cho rằng đã hết thời hiệu là không đúng quy định của pháp luật.

Mục đích bà Y, ông T lập “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư*” cho chị C là để đảm bảo cho khoản tiền bà Y ông T vay của chị C. Vì thế, từ khi lập giấy chuyển nhượng bà Y ông T không giao đất cho chị C trên thực địa, chỉ có các bên tự vẽ mô tả vị trí mảnh đất và các phía giáp ranh trên giấy chuyển nhượng có các hộ giáp ranh ký. Hiện nay gia đình bà Y, ông T vẫn đang sử dụng đất và hàng năm gia đình bà Y vẫn đóng thuế đầy đủ (có thông báo nộp thuế và giấy nộp thuế đối với diện tích đất tại thửa số 48 của các năm 2018, 2019, 2020, 2021) tài liệu này gia đình bà Y đã nộp cho Tòa án. Trên đất có 01 giếng nước xây chìm có bờ xây, có ống hút nước dẫn nước, gia đình bà Y vẫn thường xuyên bơm nước sử dụng; ngày 18/4/2019 gia đình bà Y, ông T được UBND thành phố T cấp Giấy phép xây dựng nhà tại thửa đất số 48. Đến ngày 08/02/2021, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 761979, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 108, diện tích 412,2m<sup>2</sup> đất (trong đó đất ở tại đô thị 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 212,2m<sup>2</sup>), người sử dụng đất ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y (việc cấp GCNQSDĐ thực hiện theo văn bản số 229 ngày 05/3/2020 của Sở Tài nguyên và

môi trường tỉnh Tuyên Quang và Luật đất đai). Kể từ ngày 08/2/2021, ông T, bà Y mới có quyền "...thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất..." theo quy định tại Khoản 1, Điều 188; Khoản 1, Điều 168 Luật đất đai năm 2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập kể từ ngày 08/02/2021 mà không có vi phạm về nội dung và hình thức mới có hiệu lực được công nhận.

Sau thời điểm lập giấy chuyển nhượng đất có lần gia đình chị C mang máy đến mục đích để gặt đất nhưng gia đình bà Y không đồng ý và chính quyền địa phương không cho gặt vì gia đình chị C chưa có giấy tờ mua bán đất hợp pháp (chỉ có giấy mua bán viết tay chưa được công chứng, chứng thực). Đất vẫn thuộc giấy CNQSDĐ cũ cấp cho gia đình bà Y, CNQSDĐ cũ đã bị thu hồi, gia đình bà Y chưa làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ mới. Thực tế gia đình nhà bà Y đã san ủi đất đồi, hạ độ cao, tạo mặt bằng từ nhiều năm trước.

Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/6/2021 và biên bản xem xét hiện trạng của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang thể hiện trên đất chỉ có 01 cây Dâu Da xoan, thực tế còn 01 giếng nước gia đình bà Y xây chìm dưới đất có bờ xây, có ống hút nước dẫn nước hiện vẫn sử dụng. Ngoài ra không có tài sản gì khác trên đất.

Các tài liệu phía bị đơn đã nêu ở trên đều thể hiện gia đình bà Y ông T vẫn đang trực tiếp sử dụng diện tích đất chuyển nhượng hiện đang có tranh chấp. Do đó, phía nguyên đơn cho rằng đã nhận đất chuyển nhượng và sử dụng là không đúng thực tế.

***Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà Y và chị C.***

Ngày 11/12/2018, vợ chồng bà Y ông T có vay của chị Đào Thị A (cùng thôn) số tiền 650.000.000đ. Vì cho vay số tiền lớn như vậy nên chị C yêu cầu vợ chồng bà Y, ông T phải có tài sản để bảo đảm. Cho nên ngay hôm sau, ngày 12/12/2018, vợ chồng bà Y, ông T và chị C đã thỏa thuận lập "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư" cho chị C, diện tích 230m<sup>2</sup> đất thổ cư (rộng 5m, dài 46m), thửa 48, đất thuộc GCNQSDĐ do UBND huyện Y cấp cho vợ chồng bà Y ông T ngày 20/12/1992. Giấy chuyển nhượng không ghi số tiền, có giấy nhận tiền riêng, thực chất số tiền đã nhận bao gồm số tiền bà Y, ông T đã vay 650.000.000đ tại biên nhận ngày 11/12/2018 và số tiền chị C giao tiếp cho bà Y ông T 80.000.000đ vào ngày 12/12/2018, tổng cộng số tiền vợ chồng bà Y ông T đã nhận là 730.000.000đ. Giấy chuyển nhượng có chữ ký của hai bên và xác nhận của Trưởng thôn.

Thửa đất số 48, diện tích 148,5m<sup>2</sup> đất thổ cư và 222,7m<sup>2</sup> đất kinh tế vườn, vợ chồng bà Y ông T lập giấy chuyển nhượng 1 phần cho bà A đã được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ ngày 20/12/1992. Tuy nhiên đến ngày 02/8/1994, UBND

huyện Y có văn bản số 192/CV-UB về việc thu hồi GCNQSDĐ với nội dung “...Để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất đai ổn định lâu dài theo Lật đất đai mới. UBND huyện yêu cầu UBND các xã, thị trấn đã được cấp GCNQSDĐ năm 1992-1993 thu hồi ngay giấy chứng nhận đã giao cho hộ gia đình nộp về tổ quản lý đất đai huyện, chậm nhất ngày 20/8/1994 để huyện rà soát. Sau khi điều chỉnh sẽ cấp giấy chứng nhận chính thức...”.

Đến ngày 12/11/1994, UBND huyện Y tiếp tục có văn bản số 342/CV-UB về việc “tiếp tục thu hồi GCNQSDĐ và thanh toán tiền lệ phí cấp giấy”.

Tại văn bản số 36/CV-UB ngày 20/1/1997 của UBND huyện Y về việc thu hồi GCNQSDĐ cấp năm 1992-1993 có nội dung “...Vì vậy giá trị của GCNQSDĐ cấp năm 1992-1993 không còn giá trị sử dụng nữa...”.

Luật đất đai năm 2013, tại khoản 1, Điều 188 quy định một trong những điều kiện khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải có GCNQSDĐ; tại Khoản 1, Điều 168 quy định thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...”.

Như vậy tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng đất thì GCNQSDĐ của gia đình bà Y, ông T cấp ngày 20/12/1992 đã bị UBND huyện Y thu hồi, không còn giá trị sử dụng (chưa được cấp GCNQSDĐ mới), chị C cũng biết việc đó (thể hiện tại bản tự khai của chị C ngày 11/5/2021 và được chị C thừa nhận tại phiên tòa) nhưng vẫn cùng bà Y ông T lập giấy chuyển nhượng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y, ông T và chị C đã vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 188; Khoản 1, Điều 168 Luật đất đai năm 2013, Điều 502 Bộ Luật dân sự 2015, vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 BLDS 2015.

- Đất chuyển nhượng thuộc thửa 48 diện tích chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 230m<sup>2</sup> đất thổ cư, nhưng tại thời điểm đó thửa đất số 48 được cấp có diện tích 148,5m<sup>2</sup> đất thổ cư, còn lại là 222,7m<sup>2</sup> đất kinh tế vườn. Thực tế lúc đó gia đình bà Y đã làm nhà và sử dụng ½ diện tích đất thổ cư khoảng 74,25m<sup>2</sup>, chỉ còn lại khoảng 74,25m<sup>2</sup> đất thổ cư, nên không còn đủ diện tích đất thổ cư ghi trong giấy chuyển nhượng (230m<sup>2</sup>).

- Các kích thước chiều rộng, chiều dài của thửa đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng cũng không đúng với thực trạng vì gia đình bà Y, ông T đã xây dựng công trình trước đó trên đất vì vậy, không còn đủ các kích thước như đã ghi trong hợp đồng.

Ngoài ra về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng đất chưa tuân thủ đúng theo mẫu của hợp đồng chuyển nhượng, chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại Khoản 3, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Điều 502 Bộ Luật dân sự 2015 (chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải công chứng, chứng thực).

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà Y và chị C đã vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 188,



khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai (chuyển nhượng đất khi không có GCNQSDĐ), do GCNQSDĐ cũ đã bị thu hồi không còn giá trị sử dụng, gia đình bà Y chưa được cấp GCNQSDĐ mới.

Hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm quy định của Bộ Luật dân sự tại Điều 123 (quy định Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật...); Điều 129 (quy định Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức). Vì hợp đồng chuyển nhượng vi phạm điều cấm của pháp luật nên không được áp dụng Khoản 2, Điều 129 của Bộ Luật dân sự để công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Từ những căn cứ đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thổ cư (Giấy chuyển nhượng đất) giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Văn T, bà Bùi Thị Y và chị Đào Thị A lập ngày 12/12/2018 vô hiệu. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Gia đình bà Y ông Tsẽ có nghĩa vụ trả lại cho chị C số tiền mua đất 730.000.000đ. Đề nghị Tòa án xem xét về thiệt hại, về lỗi của các bên khi hợp đồng vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư Lê Quý T và Trần Thị Kim Otrình bày quan điểm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà Y và bà A thực hiện không đúng theo Điều 167, 168, 188 Luật đất đai. Khi chuyển nhượng Ông T bà Y không có GCNQSDĐ, GCNQSDĐ cấp năm 1992 không có số thửa, tờ bản đồ nên đã bị thu hồi. Năm 2021 ông T bà Y được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp GCNQSDĐ mới số CT 761979; số vào sổ CH 005373 nhưng chỉ có 200m<sup>2</sup> đất ở trong khi đó Giấy chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 230m<sup>2</sup> đất thổ cư là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm tự xác nhận mỗi bên 100m<sup>2</sup> đất ở là không đúng vì các bên không có thỏa thuận. Ông T bà Y chỉ ký giấy chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà Y.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị A đối với ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y.

Tuyên xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y với bên nhận chuyển nhượng là bà Đào Thị A.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do ông Đặng Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm, bà Bùi Thị Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án ông Đặng Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Cáp sơ thẩm buộc ông T phải chịu án phí là không đúng quy định. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa về án phí dân sự sơ thẩm như sau: Bà Bùi Thị Y phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y trong hạn luật định, do ông T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí và đã được Tòa án ra thông báo miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, bà Y đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm do đó đơn kháng cáo của ông T, bà Y là hợp lệ được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 12 tháng 12 năm 2018, tại nhà của ông Đặng Văn T số nhà 45 thôn S, xã A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Bên chuyển nhượng ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y, bên mua bà Đào Thị A ở xóm P, xã An T, thành phố T. Người làm chứng ông Hà Văn C là trưởng thôn S, xã A, thành phố T. Gia đình ông bà T-Y đã thống nhất chuyển nhượng cho bà Đào Thị A một mảnh đất thổ cư nằm trong thửa đất tại GCNQSDĐ số B014265 cấp ngày 20/12/1992 do UBND huyện Y cấp. Số giải thửa 48; chiều sâu bóm mặt đường Quốc lộ 2 là 5m; đằng sau là 5m chiều dài từ đằng trước ra đằng sau là 46m tổng diện tích là 230m<sup>2</sup> mảnh đất ranh giới như sau: Phía trước hướng Đông Bắc bóm đường Quốc lộ 2; Phía sau giáp đồi chè ; Phía nam đất giáp nhà E; Phía Bắc giáp đất nhà F. Thời điểm năm 2018, ông T và bà Y chuyển nhượng cho bà Đào Thị A thì ông T và bà Y đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 1992 việc thu hồi giấy chứng nhận là để UBND huyện Y rà soát để cấp lại giấy theo mẫu mới, chứ không phải thu hồi đất và không cấp cho

chủ sử dụng đất khác. Ông T và bà Y vẫn là người sử dụng đất đến ngày 08/02/2021 đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp GCNQSDĐ mới số CT 761979; số vào sổ CH 005373.

Tại thời điểm ký “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư” ông T, bà Yên là người có năng lực pháp luật dân sự đầy đủ, không bị đe dọa, ép buộc, ông T bà Y tự nguyện ký vào “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư”. Khi giao kết hợp đồng “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư” có ông Hà Văn C (trưởng thôn) ký người làm chứng, ông Đặng Vinh Q (em trai ông T, hộ giáp ranh nhà ông T) ký giáp ranh vào sơ đồ đo vẽ kèm theo giấy chuyển nhượng. Thể hiện ý chí của các bên về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi hai bên giao kết hợp đồng bà Đào Thị A cũng đã cải tạo, san ủi mảnh đất. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác minh tại UBND phường A, thành phố T về việc san ủi đất của bà Đào Thị A đại diện UBND phường A, thành phố T cho biết năm 2019 bà A có thuê người san gạt đôi với diện tích đất tranh chấp tuy nhiên không xin phép chính quyền địa phương nên địa phương đã yêu cầu bà A tạm dừng không cho tiếp tục san ủi. Từ thời điểm đó đến nay không có ai nộp đơn xin san ủi đôi với diện tích đất tranh chấp.

Đến ngày 08 tháng 02 năm 2021 ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất tại thửa số 69, tờ bản đồ 108 bao gồm cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà A. Sau khi nhận GCNQSDĐ mới ông T, bà Y đã không thực hiện việc tách thửa đất đã chuyển nhượng cho bà A đứng tên phần đất đã nhận chuyển nhượng như thỏa thuận. Bà Đào Thị A biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm từ tháng 2 năm 2021, thời điểm cả thửa đất đó đã được cấp lại GCNQSDĐ mới cho vợ chồng ông T, bà Y và ông bà T - Y không làm thủ tục chia tách thửa đất, sang tên GCNQSDĐ cho bà A theo như hai bên đã thỏa thuận với nhau. Do vậy, thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày bà A biết thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ mới và ông bà T - Y không làm thủ tục sang tên cho bà A là tháng 2 năm 2021.

Như vậy, nguyên đơn đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng, chỉ còn nghĩa vụ tách thửa, sang tên GCNQSDĐ cho nguyên đơn. Tại thời điểm khởi kiện thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số CT 761979 số vào sổ CH 005373 do UBND thành phố T cấp ngày 08/02/2021 cho bị đơn. Cũng chính tại mảnh đất đã được cấp GCNQSDĐ năm 1992 đã có văn bản thu hồi GCNQSDĐ đã cấp để rà soát lại rồi sẽ cấp lại theo mẫu mới chứ không phải là thu hồi đất hoặc cấp GCNQSDĐ cho người khác. Bên bị đơn vẫn đang quản lý sử dụng đất, đã được cấp lại GCNQSDĐ do đó không làm mất quyền sử dụng đất của bị đơn, vậy bị đơn buộc phải thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết.

*Căn cứ Khoản 2, Điều 129 Bộ luật dân sự hiện hành “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao*

*dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.*

Do vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận hiệu lực của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 12/12/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y với bên nhận chuyển nhượng bà Đào Thị A là có căn cứ pháp luật, hợp tình hợp lý.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ diện tích hiện trạng như sau: chiều bảm mặt đường Quốc lộ 2 là 4,95m, đằng sau là 5,00m; chiều dài từ đằng trước ra đằng sau cạnh giáp nhà ông bà F là 44,19m; chiều dài từ đằng trước ra đằng sau cạnh giáp nhà ông X là 45,03m tổng diện tích là 218,7m<sup>2</sup>. Các bên đương sự thống nhất với diện tích đất đã đo đạc theo hiện trạng.

Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét hiện trạng đất tranh chấp có 01 giếng nước xây chìm nằm ở khoảng giữa thửa đất tranh chấp (phía bên trái thửa đất nhìn vào) sát nhà ông Lê Vinh X, nền nhà ông X xây lên một phần của giếng nước (khoảng 2/3) phần còn lại khoảng 1/3 của giếng nước trên phần đất tranh chấp, cao 25cm so với nền đất, phần tang giếng loe ra so với tường nhà ông X khoảng 20cm. Hiện bị đơn đang gắn máy bơm và ống dẫn nước để bơm nước và vẫn sử dụng nước ở giếng để sinh hoạt hàng ngày. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá trị của giếng nước là 5.000.000 đồng, qua xem xét thấy rằng, khi ông Đặng Văn T, bà Bùi Thị Y chuyển nhượng thửa đất cho bà Đào Thị A đã bao gồm tất cả các tài sản trên đất, nên không có cơ sở xem xét về giếng nước trên đất mà 2 bên đã chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T, bà Bùi Thị Y giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

### [3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng, do ông Đặng Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Tuy nhiên cấp sơ thẩm buộc ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định tại Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm sửa về án phí dân sự sơ thẩm như sau: Bà Bùi Thị Y phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do ông Đặng Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm, bà Bùi Thị Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị A đối với ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y.

2. Tuyên xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y với bên nhận chuyển nhượng là bà Đào Thị A đối với diện tích đất theo đo đạc hiện trạng thực tế có chiều rộng bóm mặt đường Quốc lộ 2 là 4,95 m, chiều rộng đằng sau là 5,00m, chiều dài cạnh giáp đất ông T, bà Y là 44,19m. chiều dài cạnh giáp đất ông X là 45,03m. Tổng diện tích là 218,7 m<sup>2</sup>. Trong đó đất ở là 100 m<sup>2</sup>. Đất vườn là 118,7m<sup>2</sup>. Phía trước hướng Đông bắc bóm đường Quốc lộ 2, phía sau giáp đôi Chè phía Nam giáp đất ông bà E; phía bắc giáp đất ông bà T - Y (bị đơn) là một phần của thửa đất số 69, tờ bản đồ số 108, địa chỉ thửa đất: Tờ 12, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang theo GCNQSDĐ số CT 761979, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 005373 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 08/02/2021 mang tên ông Đặng Văn T và bà Bùi Thị Y là hợp pháp có hiệu lực pháp luật.

Bà Đào Thị A có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất có chiều rộng bóm mặt đường Quốc lộ 2 là 4,95m, chiều rộng đằng sau là 5,00m, chiều dài cạnh giáp đất ông T, bà Y là 44,19m. chiều dài cạnh giáp đất ông X là 45,03m. Tổng diện tích là 218,7 m<sup>2</sup>. Trong đó đất ở là 100 m<sup>2</sup>; Đất vườn là 118,7 m<sup>2</sup>. Phía trước hướng Đông bắc bóm đường Quốc lộ 2, phía sau giáp đôi chè , phía Nam giáp đất ông bà E; phía bắc giáp đất ông bà T - Y (Có ranh giới theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng kèm theo) theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đặng Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Bùi Thị Y phải chịu 150.000 án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đặng Văn T được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà Bùi Thị Y phải chịu 300.000 án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0001196 ngày 27/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Bà Bùi Thị Y đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 15/01/2022).

*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 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:**

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Ma Hồng Thắng**