

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 57/2022/DS-PT

Ngày 30-12-2022

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 CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như

Các Thẩm phán: Ông Ngôn Ngọc Viên

Ông Nông Hà Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Nha - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng. Xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2022 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 199/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn V – sinh năm 1973; có mặt tại phiên tòa

2. Bà Hồ Thị Ánh M – sinh năm 1971; có mặt tại phiên tòa

Cùng địa chỉ: Tổ 10, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

- Đồng bị đơn:

1. Ông Trương Văn Tr, sinh năm 1960; vắng mặt có lý do

2. Bà Phan Thị V1, sinh năm 1965; có mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Tổ 07, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Anh V3, sinh năm 1980

Địa chỉ: 27 A, phường 14, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Ủy ban nhân dân phường S, thành phố Cao Bằng: Đại diện theo ủy quyền: Ông Mông Viết Th1 – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường S, thành phố Cao Bằng theo giấy ủy quyền số 514/GUQ-UBND ngày 07/12/2022; vắng mặt có lý do.

+ Anh Trương Cao Th, sinh năm 1987

Địa chỉ: Tổ 07, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Phan Thị V1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2021, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đồng nguyên đơn ông Lê Văn V và bà Hồ Thị Ánh M trình bày:

Về quan hệ: Chúng tôi (V + M) với vợ chồng bà V1, ông Tr không có quan hệ họ hàng thân thích, chỉ là quan hệ xã hội qua chuyển nhượng đất, nay là hàng xóm.

Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Năm 2005, do có nhu cầu mua đất để xây dựng nhà ở nên chúng tôi đã tìm và thỏa thuận mua 01 thửa đất là thửa đất số 20, tờ Bản đồ 16, diện tích 158m², có một mặt giáp đường và một mặt giáp bờ suối của gia đình bà V1. Ngày 24/11/2005, chúng tôi với bà V1 đã thỏa thuận và lập "Giấy chuyển nhượng đất" với giá chuyển nhượng là 184.000.000đ (184 m² x 1.000.000đ/1m², do lúc đó bà V1 chưa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên ước lượng thửa đất có diện tích khoảng 184 m²). Tại thời điểm lập giấy, chúng tôi đã trả cho bà V1 số tiền là 30.000.000đ và bà V1 đã giao đất cho chúng tôi quản lý, sử dụng. Việc chưa thành toán hết số tiền chuyển nhượng, lý do là đất của bà V1 chưa được cấp GCNQSDĐ nên chúng tôi chưa làm thủ tục với cơ quan Nhà nước để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2006, Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số AH 215226 ngày 30/11/2006 đối với thửa đất số 20, tờ Bản đồ 16, diện tích 158m² cho người sử dụng đất là hộ bà Phan Thị V1 và ông Trương Văn Tr.

Sau khi nhận đất, chúng tôi đã xây dựng 01 căn nhà cấp bốn có diện tích 77m² trên đất và từ tháng 01/2006 đến tháng 9/2008, chúng tôi tiếp tục thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho gia đình bà V1 nhiều lần với tổng số tiền là 115.000.000đ, cụ thể như sau:

- Ngày 27/01/2006, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 10.000.000đ;
- Ngày 27/8/2006, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 14.000.000đ;
- Ngày 05/02/2007, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 23.000.000đ;

- Khoảng tháng 5/2007, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 1.000.000đ;
- Ngày 05/11/2007, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 5.000.000đ;
- Ngày 11/12/2007, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 2.000.000đ;
- Ngày 02/01/2008, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 5.000.000đ;
- Ngày 24/01/2008, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 5.000.000đ;
- Ngày 24/02/2008, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 1.000.000đ;
- Ngày 21/7/2008, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 15.000.000đ;
- Ngày 16/8/2008, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 5.500.000đ;
- Ngày 12/9/2008, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 5.000.000đ;
- Ngày 21/7/2008, chúng tôi trả cho bà V1 số tiền là 14.000.000đ;

Cuối năm 2008, chúng tôi đưa tiền cho bà V1 đi Nà Phặc lấy Bìa đỏ về và tiền chúng tôi làm cửa Nhôm + Tủ cho nhà bà V1 với tổng số tiền là 9.500.000đ.

Do gia đình bà V1 đã được cấp GCNQSDĐ và chúng tôi đã giao nhận tiền với tổng số tiền chuyển nhượng đất là 145.000.000đ, nên chúng tôi đã đề nghị gia đình bà V1 làm thủ tục sang tên thửa đất 20 cho chúng tôi, chúng tôi có được thỏa thuận lập thêm 01 Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2008, tuy nhiên giá chuyển nhượng trong hợp đồng thỏa thuận là 58.000.000đ để giảm thuế chuyển nhượng (theo đề nghị của bà V1). Giấy chuyển nhượng (lập năm 2008) có xác nhận của tổ trưởng tổ 16, địa chính phường S và của ủy ban nhân dân phường S ngày 11/7/2009. Trong cùng ngày 11/7/2009, chúng tôi với vợ chồng bà V1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND phường S cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau đó, từ năm 2009 đến năm 2021, chúng tôi đã trả thêm cho bà V1 số tiền 3.700.000đ, tổng số tiền chuyển nhượng đất chúng tôi đã trả cho bà V1 cho đến nay là 148.700.000đ; Việc này đã được bà V1 xác nhận ngày 12/11/2021 trong mặt sau "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 24/4/2005 (giấy viết tay).

Về lý do và căn cứ khởi kiện: Sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực năm 2009, bà V1 không chịu làm thủ tục sang tên thửa đất số 20 cho chúng tôi và luôn tìm lý do để lánh tránh. Đến tháng 11/2021, chúng tôi lại đề nghị bà V1 làm thủ tục sang tên theo Hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà V1 có đưa ra yêu cầu chúng tôi phải trả thêm số tiền là 60.000.000đ thì bà V1 mới giao GCNQSDĐ cho chúng tôi. Với tinh thần cầu thị và giúp nhau để nhanh chóng làm thủ tục đăng ký chuyển giao quyền sử dụng đất đứng tên mình nên chúng tôi đã đồng ý với yêu cầu trả thêm tiền của bà V1. Ngày 03/11/2021, chúng tôi đã nhờ người làm chứng đến để lập giấy tờ và xác nhận việc giao tiền và giao GCNQSDĐ giữa chúng tôi với bà V1 nhưng bà V1 lại không có mặt, không hợp tác để thực hiện thỏa thuận trước đó.

Do chúng tôi đã tự nguyện thỏa thuận, đã bàn giao tiền và nhận đất, đã dựng nhà trên đất theo Hợp đồng đã lập có chứng thực theo quy định của pháp

luật nhưng bà V1 không chịu giao GCNQSDĐ cho chúng tôi cho đến nay đã là 11 năm (từ năm 2009 đến năm 2021) khiến cho chúng tôi không thể thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi, buộc chúng tôi phải khởi kiện tại Tòa để yêu cầu vợ chồng bà V1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Việc gia đình bà V1 yêu cầu tôi phải trả tiền cả phần diện tích đất vượt 33m² chưa được Nhà nước công nhận và cấp GCNQSDĐ với giá trị tính bằng tiền là 180.000.000đ gia đình chúng tôi không nhất trí. chúng tôi tự nguyện tháo dỡ phần công trình dựng trên đất bờ kè kênh mương để trả lại đất cho Ủy ban nhân dân phường quản lý theo quy định, còn diện tích 9,3m² đất chưa thanh toán tiền, chúng tôi nhất trí trả theo giá chuyển nhượng đất tại địa phương do bị đơn đưa ra là 5.000.000đ/1m². Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình chúng tôi với gia đình ông Tr bà V1 theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 17/02/2022 và các biên bản hòa giải và tại phiên Tòa đồng bị đơn ông Trương Văn Tr và bà Phan Thị V1 trình bày: Tôi có thửa đất của Bố, Mẹ tôi khai phá từ năm 1970, đến năm 2003 mẹ tôi viết đơn kê khai có xác nhận của người tiếp giáp, tổ trưởng và cán bộ địa chính phường ký để làm thủ tục pháp lý, ngày 25/9/2005 đến 30/11/2006 tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 20, tờ Bản đồ 16, diện tích 158m².

Tháng 11 năm 2005, ông V hỏi mua thửa đất số 20 tôi đồng ý bán và thỏa thuận là trả tiền mặt trong hai năm và trả 02 lần, mỗi năm một nửa. Diện tích mua bán thỏa thuận là 184m², số tiền là 184.000.000đ. Do quen biết nhau đã lâu, ông V sợ tôi bán cho người khác nên ngày 24/11/2005 ông V mang tiền đến nhà tôi đặt cọc 30.000.000đ, sau này ông trả lãi nhất từ năm 2006 đến nay là 17 lần, tổng số tiền tôi được nhận đến nay là 148.700.000đ.

Lý do chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông V là ông V chưa trả đủ số tiền như đã thỏa thuận ban đầu, thời gian trả kéo dài quá lâu và quá nhiều lần, đồng tiền mất giá, nên tôi có nói là đưa cho tôi 60.000.000đ tôi sẽ bàn giao GCNQSDĐ cho. Ông V nói không cần nữa, vậy là ông V có ý định quỵ số tiền còn lại không trả cho tôi, sau đó tôi có nhận được thông báo của Tòa án thành phố về việc bị khởi kiện, tôi không biết ông V kiện tôi lấy gì nữa.

Nay tôi đề nghị ông V thực hiện trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thỏa thuận là 184m². Tôi xác nhận ông V đã trả tiền mặt cho tôi tính đến thời điểm hiện tại là 148.700.000đ. Nay yêu cầu ông V trả tiền diện tích đất còn lại theo hợp đồng là 33m² đất vượt + 9,3m² (đất đã được cấp GCNQSDĐ chưa thanh toán tiền), tương ứng với giá thị trường là 5 triệu đồng trên mét vuông, tổng giá trị tính thành tiền là 180.000.000đ. Nếu ông V không muốn trả khoản tiền trên thì tôi yêu cầu ông V trả lại 9,3m² diện tích đất chưa thanh toán tiền theo GCNQSDĐ, cộng với 33m² đất vượt, tổng cộng là 42,3m² đất để gia đình tôi tiếp tục quản lý sử dụng. Nếu gia đình ông V vẫn

không nhất trí với phương án tôi đưa ra, tôi đề nghị ông V trả lại đất và tôi sẽ trả lại tiền cho ông V, không mua bán nữa.

Kết quả xác minh:

Tại công văn số 237/UBND-ĐC ngày 17/6/2022 của Ủy ban nhân dân phường S xác nhận: Đối với phần diện tích 33m² của thửa đất số 20, tờ bản đồ 16 (bản đồ địa chính năm 1995), qua kiểm tra đối chiếu với bản đồ năm 1995, phần diện tích này thuộc đất suối Nà Phây và do UBND phường quản lý.

Gia đình ông Trương Văn Tr và bà Phan Thị V1 đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16. Gia đình ông Tr, bà V1 không kê khai phần diện tích 33m² mà gia đình cho là của gia đình khai phá không đúng, vì qua kiểm tra, đối chiếu với bản đồ năm 1995, phần diện tích này thuộc đất suối Nà Phây và do UBND phường quản lý.

UBND phường không nhất trí để gia đình ông Tr bà V1 quản lý, sử dụng phần diện tích thuộc đất suối Nà Phây do UBND phường quản lý.

Tại công văn số 1258/UBND-TNMT ngày 09/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng xác nhận:

Căn cứ theo bản đồ địa chính năm 1995 được phê duyệt thì thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16 phường S có diện tích 158m².

Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cao Bằng phối kết hợp với cán bộ địa chính phường S, đến thực địa thửa đất để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (biên bản ngày 04/10/2005) đã xác định được thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16 phường S của hộ bà Phan Thị V1 với diện tích là 158m².

Việc có sự chênh lệch diện tích giữa giấy khai phá đất canh tác, giấy chia đất cho con của ông Phan Cao Đ, bà La Thị V4 cho con gái là Phan Thị V1 là do diện tích đất gia đình tự đo đạc, kê khai theo diện tích đất gia đình sử dụng, có sự lấn chiếm ra suối tại hướng Nam của thửa đất. Do vậy, việc UBND thị xã cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Phan Thị V1 với diện tích 158m² là đúng theo quy định của pháp luật.

- Kết quả thẩm định:

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022: thửa đất 20, tờ bản đồ số 16, diện tích được cấp GCNQSDĐ là 158m² có địa chỉ: Tổ 10, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng hiện đang do hộ gia đình ông Lê Văn V và bà Hồ Thị Ánh M quản lý, sử dụng. thửa đất có tứ cận tiếp giáp:

Phía Đông giáp nương nước;

Phía Tây giáp suối Nà Phây;

Phía Nam giáp hộ ông Nông Phúc Duy;

Phía Bắc giáp đường dân sinh.

Tài sản, vật kiến trúc trên đất: 01 ngôi nhà 01 tầng, xây dựng năm 2012, phần móng ngầm dưới đất, xây bằng đá hộc, có giằng móng, tường 110, bổ trụ,

xây bằng gạch chỉ, cửa đi bằng Palco Nhôm kính, 03 cửa đi bằng gỗ, xà gỗ bằng sắt hộp, xây tường thu hồi hai bên, có sơn tường, gác sếp bằng gỗ, mái lợp tôn thường, nền lát gạch men 40 x 40, điện chiếu sáng Trc tiếp, dây điện nổi, khu vệ sinh có ốp tường, nền lát gạch chống trơn, vòi tắm thường, xí thường, có bê tông tự hoại. 01 mái hiên nhà xây dựng năm 2012, nền láng vữa xi măng, trụ bằng thép hình, vịn, kèo, xà gỗ bằng thép, mái lợp bằng Fproximang. Công rộng 02 mét, cao 1,7 mét bằng thép hộp 2 x 5 cm, dày 10m gồm 22 thanh. Hàng rào xây bằng gạch chỉ 110, cao 70 cm, gồm 03 đoạn, tổng chiều dài 14 mét, phía trên là hàng rào sắt hộp 2 x 4 cm, dày 1 mm, cao 1,15m, chiều dài theo sơ đồ đo vẽ. 01 lưới thép B40, đoạn phía trước cửa nhà, dài 11m, cao 1,2m, đoạn sau nhà cao 2,2m.

Biên bản định giá ngày 19/4/2022:

Căn cứ quyết định số 28/2021-QĐ-UBND ngày 15/10/2021 về việc ban hành bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng: Thửa đất đang tranh chấp cần định giá (thửa đất số 20, tờ bản đồ 16, diện tích 158m² địa chỉ tổ 10 phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) đất ở, thuộc đường phố loại VII (đoạn đường từ ngã ba khách sạn Thành Đạt đi theo hướng dân cư tổ 19 đến ngã ba có đường rẽ đi tổ 16 và 20), thửa đất thuộc vị trí 2, giá 2.751.000đ.

Tổng giá trị tài sản gồm đất và tài sản trên đất: 431.498.000đ + 311.829.735đ = 743.327.735đ (bảy trăm bốn mươi ba triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi năm đồng)

Tại phiên tòa:

Đồng nguyên đơn nhất trí tự tháo dỡ trả lại 33m² đất lấn chiếm cho UBND phường S quản lý, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với 158m² đất và nhất trí thanh toán phần diện tích còn lại theo giá thị trường theo đề nghị của đồng bị đơn là 5.000.000đ/1m².

Đồng bị đơn: Không nhất trí với yêu cầu của đồng nguyên đơn, yêu cầu lấy lại 9,3m² (đất chưa thanh toán theo hợp đồng) + 33m² (đất do gia đình khai phá), không chấp nhận thanh toán bằng tiền và không đặt vấn đề tính lãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày bản luận cứ:

Về hiệu lực của hợp đồng: Hai bên đương sự đều thừa nhận kể từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2005, hai bên vẫn thi hành hợp đồng cho đến nay, hợp đồng được ký kết hoàn toàn tự nguyện, nội dung phù hợp quy định của pháp luật, hình thức hợp đồng phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 668 của Bộ luật dân sự (BLDS) năm 2015.

Mặc dù tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng năm 2005 chỉ là giấy viết tay, chưa qua công chứng, chứng thực. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định 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"

Sau khi lập giấy tờ chuyên nhượng, nguyên đơn đã thanh toán 2/3 số tiền mua đất cho bị đơn, nguyên đơn đã nhận đất, năm 2012 đã xây dựng nhà kiên cố trên đất, quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng liên tục từ năm 2005 cho đến nay là thuộc trường hợp một bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của BLDS năm 2015 và phù hợp với quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Do vậy, với căn cứ nêu trên, đề nghị HĐXX xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nguyên đơn là vợ chồng ông V bà M với bị đơn là Bà V1 ông Tr đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, diện tích 158m² là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Về nghĩa vụ thanh toán phần đất còn lại chưa thanh toán theo hợp đồng là 9.3m². Đề nghị HĐXX xem xét và xác định nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất của bên nguyên đơn cho bên bị đơn theo quy định của pháp luật, đồng thời xem xét ý chí tự nguyện thanh toán theo giá thị trường là 5.000.000đ/1m² đất.

Tại bản án sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ các Điều 121, 122, 123, 124, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 118, 119, 129, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 10, 46, 49, 50 của Luật đất đai năm 2003, các Điều 97, 98, 99, 100 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Lê Văn V và bà Hồ Thị Ánh M;

Công nhận Giấy chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 24/11/2005 giữa đồng nguyên đơn ông Trương Văn Tr và bà Phan Thị V1 với đồng bị đơn ông Lê Văn V và bà Hồ Thị Ánh M đối với 158m² đất thuộc số thửa 20, tờ bản đồ số 16, có địa chỉ tổ 10 phường S, thị xã Cao Bằng được Nhà nước công nhận cấp GCNQSDĐ số AH215226, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H01139 ngày 30/11/2006. Thửa đất có tứ cận tiếp giáp:

Phía Đông giáp nương nước;
Phía Tây giáp suối Nà Phây;
Phía Nam giáp hộ ông Nông Phúc Duy;
Phía Bắc giáp đường dân sinh.

Đồng nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho đồng bị đơn ông Tr bà V1 phần diện tích còn lại chưa thanh toán theo hợp đồng là $9,3\text{m}^2$ theo giá thị trường là $5.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 9,3\text{m}^2 = 46.500.000\text{đ}$.

Khi án có hiệu lực pháp luật, đồng nguyên đơn có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Đồng nguyên đơn có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng lấn chiếm trên diện tích 33m^2 đất suối Nà Phây để Ủy ban nhân dân phường S quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Đồng nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên đồng bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $2.325.000\text{đ}$ để xung Ngân sách Nhà nước.

Về chi phí tố tụng khác: Do đồng nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên đồng bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng khác gồm: Tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là $4.500.000\text{đ}$, tiền phí đo máy là $3.000.000\text{đ}$, tổng cộng các chi phí tố tụng khác là: $7.500.000\text{đ}$.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, đồng nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền chi phí tố tụng khác và đồng bị đơn có đơn yêu cầu thanh toán phần diện tích đất chưa thanh toán. Nếu các bên có nghĩa vụ thanh toán mà chưa thanh toán thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 tháng 8 năm 2022 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Phan Thị V1, kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm; Xem xét, chấp nhận diện tích đất chuyển nhượng là $148,7\text{m}^2$ tương đương với số tiền ông Lê Văn V đã thanh toán cho tôi là $148.700.000\text{đ}$, yêu cầu gia đình ông Lê Văn V trả lại $9,3\text{m}^2$ đất chưa thanh toán theo hợp đồng. Xem xét chấp nhận giá đất thị trường hiện nay tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Tổ 10, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là $9.000.000\text{đ}/\text{m}^2$.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng thụ lý phúc thẩm vụ án, ngày 28 tháng 11 năm 2022 ông Trương Văn Tr có nộp đơn xin xác nhận đề ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc: Tên Trương Văn Tr tại giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AH215226 thửa đất số 20 tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất: tổ 20, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và ông Trương Văn Tr, sinh ngày 01/10/1960, căn cước công dân số 004060003879 là cùng một người. Tổ trưởng tổ 07, phường S, thành phố Cao Bằng xác nhận tên Trương Văn Tr là đúng, tên Trương Văn Tr là nhầm. Giấy xác nhận có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường S, thành phố Cao Bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm.

Bị đơn trình bày: Yêu cầu nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) tại phiên tòa, bị đơn sẽ có trách nhiệm chuyển giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số AH215226, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H01139 ngày 30/11/2006 mang tên Trương Văn Tr và Phan Thị V1 cho nguyên đơn để nguyên đơn đi làm thủ tục đăng ký biến động với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai.

Nguyên đơn trình bày: Nhất trí thanh toán cho bị đơn số tiền 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) ngay tại phiên tòa, đề nghị bị đơn trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số AH215226, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H01139 ngày 30/11/2006 mang tên Trương Văn Tr và Phan Thị V1 cho nguyên đơn ngay tại phiên tòa để nguyên đơn đi làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tại phiên tòa các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, đề nghị HĐXX ghi nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm: Tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét thấy tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, xét thấy sự thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó đề nghị HĐXX căn cứ Điều 300 Bộ Luật Tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Đồng nguyên đơn Lê Văn V và Hồ Thị Ánh M cùng địa chỉ: Tổ 10, phường S, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng khởi kiện đồng bị đơn Trương Văn Tr và bà Phan Thị V1 cùng địa chỉ tổ 07, phường S, thành phố Cao Bằng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng thụ lý giải quyết là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Lê Văn V và Hồ Thị Ánh M khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án với quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) mà nguyên đơn chưa thanh toán đủ khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, có địa chỉ tổ 10 phường S, thị xã Cao Bằng được Nhà nước công nhận cấp GCNQSDĐ số AH215226, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H01139 ngày 30/11/2006 mang tên Trương Văn Tr và Phan Thị V1. Thửa đất có tứ cận tiếp giáp, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 xác định được như sau:

Phía Đông giáp nương nước;

Phía Tây giáp suối Nà Phây;

Phía Nam giáp hộ ông Nông Phúc Duy;

Phía Bắc giáp đường dân sinh.

Nguyên đơn nhất trí thanh toán cho bị đơn số tiền 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) ngay tại phiên tòa, bị đơn tự nguyện trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH215226, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H01139 ngày 30/11/2006 mang tên Trương Văn Tr và Phan Thị V1 cho nguyên đơn. HĐXX phúc thẩm xét thấy sự thỏa thuận của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không trái quy định của pháp luật nên cần được ghi nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Đồng bị đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 6.500.000đ sung vào công quỹ nhà nước. Bị đơn ông Tr là người cao tuổi, tại phiên tòa ông Tr có đơn xin miễn án phí. Do đó ông Tr được miễn án phí số tiền 3.250.000đ (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). bà V1 phải chịu án phí có giá ngạch là 3.250.000đ (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) sung vào ngân sách nhà nước.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Phan Thị V1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) sung vào ngân sách nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 5 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

Đồng nguyên đơn Lê Văn V và Hồ Thị Ánh M có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, có diện tích 158m², địa chỉ tổ 10 phường S, thị xã Cao Bằng (nay là Thành phố Cao Bằng) cho đồng bị đơn Trương Văn Tr và Phan Thị V1 số tiền 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng).

Đồng bị đơn Trương Văn Tr và Phan Thị V1 có trách nhiệm chuyển giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH215226, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H01139 cấp ngày 30/11/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng cấp mang tên Trương Văn Tr và Phan Thị V1 cho đồng nguyên đơn.

Xác nhận các bên đương sự đã thực hiện xong việc thỏa thuận nêu trên tại phiên tòa phúc thẩm.

2. Công nhận Giấy chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 24/11/2005 giữa đồng bị đơn ông Trương Văn Tr và bà Phan Thị V1 với đồng nguyên đơn ông Lê Văn V và bà Hồ Thị Ánh M đối với 158m² đất thuộc số thửa 20, tờ bản đồ số 16, có địa chỉ tổ 10 phường S, thị xã Cao Bằng được Nhà nước công nhận cấp GCNQSDĐ số AH215226, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H01139 cấp ngày 30/11/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng cấp. Thửa đất có tứ cận tiếp giáp:

Phía Đông giáp nương nước;

Phía Tây giáp suối Nà Phây;

Phía Nam giáp hộ ông Nông Phúc Duy;

Phía Bắc giáp đường dân sinh.

Đồng nguyên đơn có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Đồng nguyên đơn có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng lấn chiếm trên diện tích 33m² đất suối Nà Phây do Ủy ban nhân dân phường S quản lý theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu Tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là: 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

4. Về án phí:

Đồng bị đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng) sung vào công quỹ nhà nước. Ông Tr là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà V1 tự nguyện chịu phần án phí có giá ngạch là 3.250.000đ (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) để sung vào ngân sách nhà nước.

Bà Phan Thị V1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003233 ngày 30 tháng 8 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh CB;
- Chi cục THADS TPCB;
- TAND TPCB;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;

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

Nguyễn Thị Như