

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 29/2021/DS - PT.  
Ngày 17 tháng 5 năm 2021.  
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 PHÚ THỌ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thùy Hương;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Việt Tiến

Ông Nguyễn Hà Giang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:** Bà Nguyễn Thị Long Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2021/QĐXXPT - DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Tiến H, sinh năm 1987 và chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1990; trú tại: Khu 5, xã T, Huyện P, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Hoàng Phúc A, sinh năm 1954; trú tại: Khu 5, xã T, Huyện P, tỉnh Phú Thọ (Văn bản ủy quyền ngày 16/11/2020) (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn* : Ông Tạ Gia L - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Phú Thọ và cộng sự - Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ. (Có mặt)

*Bị đơn:* Chị Ngô Thị Như Q, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu 5, xã T, Huyện P, tỉnh Phú Thọ. (Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Ngô Quang B, sinh năm 1958; trú tại: Khu 5, xã T, Huyện P, tỉnh Phú Thọ (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2021).(Có mặt)

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

1. Sở giao thông vận tải tỉnh Phú Thọ ; địa chỉ: Phường Gia Cẩm, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ; do ông Nguyễn Văn Ng - chức vụ: Giám đốc Ban quản lý dự án xây dựng và bảo trì công trình giao thông là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2021). (Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 19/4/2021)

2. Ủy ban nhân dân xã T; do ông Phạm Hải Đ - Công chức tư pháp là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/9/2020).(Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Ngô Quang B – Đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn anh Nguyễn Tiến H, chị Nguyễn Thị P và đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Phúc A thống nhất trình bày:*

Ngày 28/4/2020, vợ chồng anh H, chị P có đặt vấn đề mua thửa đất số 1977 (Ô QH 03) tờ bản đồ số 5, diện tích 154m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đồng A, khu 5, xã T, Huyện P, tỉnh Phú Thọ của chị Ngô Thị Như Q, chị Q đồng ý. Hai bên thỏa thuận số tiền mua là 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) đối với diện tích 154m<sup>2</sup> đất ở và nhà, quán. Ngày 28/4/2020 hai bên viết giấy đặt cọc tiền mua đất ở và nhà quán với thỏa thuận cụ thể như trên. Vợ chồng anh chị đã trả tiền đặt cọc trước là 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại, khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán cho chị Q. Chị Q đã nhận 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng) và ký vào giấy tờ đặt cọc.

Cùng ngày, hai bên đã đến Văn phòng công chứng Hà Phúc T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 105.000.000đ (Một trăm linh năm triệu đồng). Chị Q đã tự nguyện ký vào hợp đồng c huyển nhượng này và c ác giấy tờ cần thiết khác để anh H, chị P đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , hai bên không có khúc mắc hay mâu thuẫn gì.

Ngày 01/6/2020 UBND Huyện P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H, chị Q đối với thửa đất nhận c huyển nhượng của chị Quỳnh . Tuy nhiên, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh H đến trả nốt số tiền còn lại là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) nhưng chị Q không nhận và không chuyển giao nhà, đất theo như hai bên đã thỏa thuận. Chị Q có đề nghị được chuộc lại nhà, đất không chuyển nhượng nữa; anh H, chị P đồng ý với điều kiện chị Q phải thanh toán lại cho anh chị số tiền 850.000.000đ (Tám trăm năm mươi triệu đồng) nhưng chị Q không chấp nhận.

Từ đó đến nay, đã nhiều lần anh H, chị P đề nghị trả số tiền còn thiếu và yêu cầu chị Q chuyển giao các tài sản thỏa thuận chuyển nhượng đã giao kết nhưng chị Q không hợp tác. Hiện nay, chị Q còn khóa cửa phần quán làm trên hành lang giao thông và để các tài sản, đồ đạc không chịu chuyển đi nên anh chị không sử dụng nhà đất nhận chuyển nhượng được.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc chị Q phải bàn giao toàn bộ thửa đất, hành lang giao thông cùng các tài sản mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng trong giấy đặt cọc mua bán viết tay các bên đã ký kết; đề nghị trả cho chị Q số tiền còn thiếu là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), không tính lãi. Đề nghị chị Q phải

chuyển toàn bộ đồ đạc hiện nay để ở trong nhà quán, lái xe theo đúng cam kết chuyển nhượng ban đầu.

*Bị đơn chị Ngô Thị Như Q trình bày:*

Chị xác nhận lời trình bày của vợ chồng anh H về việc đề nghị giao kết hợp đồng, việc đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, chữ ký, chữ viết tại mục người bán trong giấy đặt cọc là chữ ký, chữ viết của chị. Chị thừa nhận có đến Văn phòng công chứng Hà Phúc T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày, chị có ký các giấy tờ để anh H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị thừa nhận anh H có đến nhà chị 1 lần để trả nốt số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) còn thiếu nhưng chị không đồng ý.

Lý do chị không nhận số tiền còn thiếu, không chuyển giao nhà và đất theo như thỏa thuận là vì chị chỉ chuyển nhượng cho anh H phần diện tích đất là 154m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quán trên đất hành lang giao thông theo như cam kết nhưng chị không chuyển giao đất hành lang giao thông vì đất giao thông chị không được phép chuyển nhượng, do đây là đất của Nhà nước quản lý và không có trong hợp đồng mua bán giữa gia đình anh H và chị.

Nay anh vợ chồng anh H khởi kiện, chị đồng ý chuyển giao diện tích đất là 154m<sup>2</sup> và quán trên phần đất này theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên. Đối với phần đất hành lang giao thông và các tài sản trên hành lang giao thông phải trả cho chị, không được tranh chấp với chị về phần đất này.

Tại phiên tòa ngày 14/10/2020, chị Q cho rằng chị xây dựng quán bán bia trên thửa đất này nên nhà quán theo giấy đặt cọc được hiểu là quán trên phần đất đã được cấp bìa. Vì thế chị bán quán chỉ nh là bán công trình trên phần đất được cấp bìa chứ không phải chị bán quán trên đất hành lang giao thông. Chị cho rằng quán chuyển nhượng cho anh H, chị P có một phần nằm trên đất hành lang giao thông nên chị đề nghị đập bỏ phần công trình này trả lại đất hành lang giao thông và các công trình trên đất hành lang giao thông để chị sử dụng còn nhà anh H vẫn có lối đi ra khu dân cư. Ngoài ra, trong quán của chị còn có các tài sản khác chị chưa chuyển đi. Chị đồng ý theo đề nghị của Kiểm sát viên về việc tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định lại thực trạng tài sản và kiểm kê các tài sản của chị hiện nay đang ở trong quán.

Ngày 19/11/2020, ông Ngô Quang B đại diện theo ủy quyền của chị Q nộp 01 bản tự khai đề ngày 14/7/2020 của chị Q có nội dung chị chưa nhận số tiền 100 triệu đồng của anh H vì anh H tranh chấp lái xe với chị. Chị đề nghị anh H chỉ được sử dụng 154m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đất hành lang giao thông là do chị tôn tạo và chị không được quyền chuyển nhượng cho ai nên chị không đồng ý giao cho anh H.

*Ủy ban nhân dân xã T trình bày:* Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên không thông qua chính quyền địa P. Chị Q có xây dựng quán trên đất hành lang giao thông không xin phép chính quyền địa P và việc xây dựng này là trái pháp luật. UBND xã nhiều lần nhắc nhở, chưa xử lý vi phạm hành chính đối với chị Q. Đất hành lang giao thông đang tranh chấp thuộc quyền quản lý của cơ quan nhà nước chứ không phải của cá nhân nào. Các trường hợp vi phạm thì phải tháo dỡ

công trình để trả lại thông thoáng cho hành lang giao thông . UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Sở giao thông vận tải tỉnh Phú Thọ trình bày :* Tuyến đường tỉnh lộ 323G có đoạn đường qua khu 5, xã T, huyện Phù Ninh theo tiêu chuẩn đường cấp V thì đất dành cho đường bộ là 10m (gồm 1m đất của đường bộ và 9m đất hàng lang an toàn đường bộ). Theo Nghị định 11/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ thì phần đất này chỉ để xây dựng công trình đường bộ ....không được sử dụng ....làm nơi ở , hoạt động kinh doanh...

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:01/2021/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 Tòa án nhân dân Huyện P đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 129, 131, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 43 Luật giao thông đường bộ ; Điều 208 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nguyễn Tiến H, chị Nguyễn Thị P với chị Ngô Thị Như Q được công chứng ngày 28/4/2020 tại Văn phòng công chứng Hà Phúc T là vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Công nhận Giấy đặt cọc tiền mua đất ở và nhà quán ngày 28/4/2020 giữa anh Nguyễn Tiến H, chị Nguyễn Thị P với chị Ngô Thị Như Q có hiệu lực pháp luật.

- Buộc anh Nguyễn Tiến H và chị Nguyễn Thị P có trách nhiệm thanh toán cho chị Ngô Thị Như Q số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Vợ chồng anh Nguyễn Tiến H và chị Nguyễn Thị P được quyền sử dụng đất, nhà cấp 4 và các công trình phụ trợ trên đất của thửa đất số 1977 (Ô QH 03) tờ bản đồ số 5, diện tích 154m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đồng A, khu 5, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H, chị P ngày 01/6/2020.

2. Tạm giao cho vợ chồng anh Nguyễn Tiến H và chị Nguyễn Thị P được quyền quản lý , sử dụng phần hàng lang an toàn giao thông đường bộ và các công trình trên đất thuộc phía trước của thửa đất số 1977 (Ô QH 03) tờ bản đồ số 5, diện tích 154m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đồng A, khu 5, xã T, Huyện P, tỉnh Phú Thọ cho đến khi cơ quan có thẩm quyền buộc tháo dỡ, di dời.

3. Buộc chị Ngô Thị Như Q có trách nhiệm thu dọn, di dời toàn bộ đồ đạc thuộc quyền sở hữu của mình hiện đang để trong nhà cấp 4, lán để xe trên hành lang giao thông thuộc thửa đất số 1977 (Ô QH 03) tờ bản đồ số 5, diện tích 154m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đồng A, khu 5, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ để bàn giao lại nhà đất đã c huyện nhượng và hành lang giao thông cho vợ chồng anh H quản lý, sử dụng.

Danh mục các tài sản cụ thể được liệt kê trong Bảng kê tài sản ngày 21/10/2020 (kèm theo bản án).

4. Kiến nghị Chi cục thuế huyện P, tỉnh Phú Thọ tiếp tục thu số tiền thuế còn thiếu theo giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, thỏa thuận thi hành án.

Ngày 04/01/2021, ông Ngô Quang B là đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc tạm giao cho anh H, chị P quản lý hành lang giao thông và công trình trên hành lang giao thông tại khu 5, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ vì gia đình ông đã tôn tạo, đổ đất ở hành lang giao thông để làm nơi bán hàng, ông chỉ đồng ý giao hành lang giao thông và tài sản trên hành lang giao thông khi nhà nước lấy lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị phía nguyên đơn phải trả lãi đối với số tiền 100.000.000,đ ( một trăm triệu đồng) từ thời điểm chưa trả.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, đại diện VKS đề nghị: tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không bổ sung được tài liệu chứng cứ gì, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo nên đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tại phiên Tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn cho rằng tính đến thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xét xử ông B đã quá 01 năm thời hạn ủy quyền nên ông B không có quyền kháng cáo. Đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án. Căn cứ vào văn bản ủy quyền, căn cứ vào điều 140 Bộ luật dân sự, điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Ngô Quang B đúng hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài nội dung kháng cáo đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị phía nguyên đơn phải trả lãi đối với số tiền 100.000.000,đ ( một trăm triệu đồng) từ thời điểm chưa trả. Căn cứ vào quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị này không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm nên không xem xét.

[2] Về nội dung kháng cáo của Ngô Quang B, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng chị Q đã đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn toàn bộ thửa đất, nhà và các tài sản trên phạm vi thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền nằm ngoài thửa đất nên đề nghị tòa buộc bị đơn phải có nghĩa vụ chuyển giao toàn bộ các tài sản này theo đúng thỏa thuận ban đầu. Tuy nhiên đại diện theo ủy quyền của bị đơn chỉ thừa nhận việc chuyển nhượng phần đất trong giấy chứng nhận và các tài sản trên đất, không chuyển nhượng đất hành lang giao thông và đề nghị được tiếp tục sử dụng phần đất này và các tài sản trên đất. Căn cứ vào giấy đặt cọc tiền mua nhà và đất ngày 28/4/2020 do hai bên lập thể hiện về ý chí các bên đều thống nhất chuyển nhượng phần diện tích đất và nhà quán. Tại cấp sơ thẩm chị Q thừa nhận việc ký kết Giấy đặt cọc là tự nguyện và chị cũng xác nhận chị xây dựng nhà cấp 4 để làm quán bán bia và có lợp lán trên hành lang giao thông để xe cho khách đến uống bia.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm cho thấy một phần nhà cấp bốn có lán ra hành lang giao thông và lán để xe đư ợc lợp nối tiếp phần nhà, có xây tường bao quanh và có cửa sắt bên ngoài, muốn vào bên trong nhà thì phải mở cửa sắt khóa bên ngoài như vậy cho thấy đây là bộ phận không tách rời của các công trình nhà cấp bốn. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của chị Q thừa nhận từ trước đến nay chị Q mở lối đi duy nhất qua hành lang giao thông ra đường tỉnh lộ, không mở lối đi qua đường của khu dân cư. Ông đề nghị vợ chồng nguyên đơn sử dụng nhà đất chuyển nhượng phải tự mở lối đi ra khu dân cư, không được đi qua đất hành lang giao thông. Điều này là không phù hợp với thực tế. Mặt khác, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện rõ hướng của thửa đất là hướng ra đường tỉnh lộ. Ngoài ra có căn cứ xác định ngoài thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị Q không sử dụng thửa đất nào bên cạnh đó nên chị Q đề nghị chỉ c huyển giao cho vợ chồng anh H đất và các công trình trong phạm vi 154m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đ ất còn phần đất hành lang giao thông và lán để xe trên đất chị phải được sử dụng là không phù hợp. Theo đó, quan điểm của nguyên đơn về việc hai bên thỏa thuận c huyển nhượng toàn bộ nhà trên đất và công trình phụ trợ, bao gồm quán bán hàng, lán để xe trên là có căn cứ.

Theo cung cấp của Sở giao thông vận tải tỉnh Phú Thọ thì phần đất hàng lang an toàn đường bộ nhằm đảm bảo an toàn giao thông và bảo vệ công trình đường bộ, không được sử dụng ph ần đất này trái mục đích quy định. Tại Điều 43 Luật giao thông đường bộ thì hành lang giao thông không được xây dựng các công trình hàng quán nên việc xây dựng của chị Q là trái pháp luật.

Căn cứ Điều 208 Luật đất đai năm 2013 thì trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý đối với hành vi xây dựng trái phép, sử dụng không đúng mục đích đối với phần đất này thuộc Chủ tịch UBND xã T. Mặc dù thửa đất của chị Q ngay trước cổng Ủy ban n hân dân xã T nhưng năm 2014 chị Q xây dựng nhà cấp 4 làm quán bán hàng, năm 2015 chị lợp lán phô ximăng, xây tường hai bên, dựng cột nhựa, cửa tôn trên đất hành lang giao thông không báo cáo chính quyền địa P hay cơ quan nhà nước có thẩm quyền và từ khi sử dụng không có ai l ập biên bản hay xử phạt gì đây là thiếu sót của chính quyền địa P. Tuy nhiên, thực tế tại địa P việc xây dựng lán

chiếm hành lang giao thông diễn ra phổ biến nên việc xử lý đối với cá nhân chị Q là điều khó thực hiện. Trên thực tế, phần đất hàng lang an toàn giao thông đường bộ và các công trình trên đất là bộ phận không tách rời của các công trình nhà cấp bốn. Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà trên đất và công trình phụ trợ, bao gồm quán bán hàng, lán để xe xây trên hành lang giao thông và tạm giao cho anh H, chị P quản lý sử dụng cho đến khi cơ quan có thẩm quyền buộc tháo dỡ, di dời là có căn cứ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo cho rằng chỉ bán cho anh H diện tích đất 154m<sup>2</sup> theo sổ đỏ và giấy mua bán có đường đi lối lại ở phía trước nhà anh Thọ. Đối với phần hành lang giao thông nhà nước quản lý nguyên đơn chỉ đồng ý trả lại khi nào nhà nước lấy lại vì nguyên đơn đã tôn tạo đổ đất làm chỗ bán hàng. HĐXX xét thấy: Như đã phân tích ở trên, việc chị Q xây dựng quán bán hàng và lán để xe trên hành lang giao thông là trái pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án cả ông H và chị Q đều không yêu cầu gì đối với phần chị Q đắp đất tôn tạo hành lang giao thông nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là có căn cứ.

Đối với phần diện tích c Hèn nhượng tăng lên so với giấy chứng nhận được cấp đã được Tòa án xác minh làm rõ và các bên đương sự thừa nhận là do quá trình sử dụng đất chị Q xây dựng công trình nhà ở, lán để xe lấn ra đường giao thông khu dân cư và phần diện tích phía sau thuộc đất UBND xã quản lý đã được quy hoạch làm mương thoát nước ra khu vực Lỗ K. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao cho vợ chồng anh H được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thừa này cho đến khi cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xử lý và thu hồi là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Trong vụ án này, lẽ ra không cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nguyễn Tiến H, chị Nguyễn Thị P với chị Ngô Thị Như Q được công chứng ngày 28/4/2020 tại Văn phòng công chứng Hà Phúc T là vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật vì quá trình giải quyết các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận việc thỏa thuận mua bán thửa đất số 1977 (Ô QH 03) tờ bản đồ số 5, diện tích 154m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đồng A, khu 5, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ, mặt khác thửa đất này cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên đều thống nhất không có ý kiến gì, mà chỉ cần kiến nghị cơ quan thuế thu thuế phần còn lại chưa nộp. Việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu mà không đưa Văn phòng công chứng Hà Phúc T vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, việc thiếu sót của Tòa cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của các đương sự nên cần rút kinh nghiệm.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Ngô Quang B là đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Ngô Thị Như Q.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2021/DS – ST ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện P.

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 129, 131, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 43 Luật giao thông đường bộ ; Điều 208 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 148, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nguyễn Tiến H, chị Nguyễn Thị P với chị Ngô Thị Như Q được công chứng ngày 28/4/2020 tại Văn phòng công chứng Hà Phúc T là vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Công nhận giấy đặt cọc tiền mua đất ở và nhà quán ngày 28/4/2020 giữa anh Nguyễn Tiến H, chị Nguyễn Thị P với chị Ngô Thị Như Q có hiệu lực pháp luật.

- Buộc anh Nguyễn Tiến H và chị Nguyễn Thị P có trách nhiệm thanh toán cho chị Ngô Thị Như Q số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

- Vợ chồng anh Nguyễn Tiến H và chị Nguyễn Thị P được quyền sử dụng đất, nhà cấp 4 và các công trình phụ trợ trên đất của thửa đất số 1977 (Ô QH 03) tờ bản đồ số 5, diện tích 154m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đồng A, khu 5, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H, chị P ngày 01/6/2020.

Kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tạm giao cho vợ chồng anh Nguyễn Tiến H và chị Nguyễn Thị P được quyền quản lý, sử dụng phần hàng lang an toàn giao thông đường bộ có các công trình trên đất thuộc phía trước của thửa đất số 1977 (Ô QH 03) tờ bản đồ số 5, diện tích 154m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đồng A, khu 5, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ cho đến khi cơ quan có thẩm quyền buộc tháo dỡ, di dời.

3. Buộc chị Ngô Thị Như Q có trách nhiệm thu dọn, di dời toàn bộ đồ đạc thuộc quyền sở hữu của mình hiện đang để trong nhà cấp 4, lán để xe trên hàng lang giao thông thuộc thửa đất số 1977 (Ô QH 03) tờ bản đồ số 5, diện tích 154m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đồng A, khu 5, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ để bàn giao lại nhà đất đã chuyển nhượng và hàng lang giao thông cho vợ chồng anh H quản lý, sử dụng.

Danh mục các tài sản cụ thể được liệt kê trong Bảng kê tài sản ngày 21/10/2020 (kèm theo bản án).

4. Kiến nghị Chi cục thuế huyện P, tỉnh Phú Thọ tiếp tục thu số tiền thuế còn thiếu theo giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).



5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc chị Ngô Thị Như Q do ông Ngô Quang B là đại diện theo ủy quyền phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông B đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001682 ngày 14/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

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

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

*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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh;
- TAND huyện P;
- THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ + VP;
- Lưu: án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**(đã ký)**

**Nguyễn Thị Thùy Hương**