

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 23/2020/DS-PT

Ngày: 18/5/2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng QSD 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:* Ông Nguyễn Việt Tiến

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Thùy Hương

Ông Nguyễn Hà Giang

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Huyền -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Quỳnh Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2020/QĐXX-DSPT ngày 27 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Khu 13, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu 23, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ)

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Ông Nguyễn Quốc T. Địa chỉ: Văn phòng luật sư Q, số 1061 đường H, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

**Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Khu 13, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu 23, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ).

**Người đại diện theo uỷ quyền của bà C:** Ông Lê Văn C, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn Đ, xóm T, xã P, huyện B, thành phố Hà Nội.

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

1. Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Khu 13, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu 23, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ).

2. Anh Lê Đức T, sinh năm 1981;

ĐKKH: Khu 13, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ

Hiện đang cải tạo tại Trại giam Tân Lập - Bộ Công an.

Đại diện theo ủy quyền của anh T: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959; Địa chỉ: Khu 13, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ. (Nay là khu 23, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ)

3. Anh Lê Đức C, sinh năm 1985;

ĐKKH: Khu 13, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ. (Nay là khu 23, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ)

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị P – là nguyên đơn.

( Bà P, ông Tân, ông T, bà C, ông Chi có mặt; anh T, anh C xin xử vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị P trình bày:* Tôi và gia đình bà C là hàng xóm. Do bà C có nhu cầu bán đất, gia đình tôi có nhu cầu mua đất nên hai bên đã trao đổi với nhau nhiều lần trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể ngày 09/01/2012 gia đình tôi đã đem vàng đi bán được 280 triệu đồng và về nhà viết “Giấy hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng đất” và ông Hoàng Văn T đã giao cho bà C số tiền 280 triệu đồng. Khi giao tiền bà C nhận có sự chứng kiến của ông Hà Kim Đ là Trưởng khu hành chính. Theo hợp đồng thì do bà C viết có ghi: Cách móng nhà bà C 10 cm; chiều rộng đến giáp công hạt giao thông; chiều dài giáp sân giao thông, giếng sử dụng chung với số tiền 550 triệu đồng. Nhưng đây chỉ là tiền đặt cọc. Đến ngày 12/01/2012 thì tôi và bà C viết “Giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tại giấy này bà C ghi: Chiều rộng là 3,5m, chiều dài là 20m thành là 70m<sup>2</sup>, giá là 550 triệu đồng. Đến ngày 19/01/2012 thì tôi thanh toán nốt số tiền còn lại, tổng bà C đã nhận đủ 550 triệu đồng. Cùng ngày đó tôi đã mời cán bộ UBND xã và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T đến đo đạc nhưng lúc đó đoàn đo đạc chưa có số liệu cụ thể nên tôi chưa biết chiều dài, chiều rộng và diện tích đất là bao nhiêu. Theo thoả thuận, tôi là người làm thủ tục chuyển quyền nhưng bà C không đưa bì đỏ cho tôi nên tôi không biết diện tích đất, chiều rộng, chiều dài bao nhiêu mét. Đến khi tôi làm nhà (năm 2015), đo đạc thì tôi mới biết chiều dài chỉ có 15,31m, so với hợp đồng thì tôi bị thiếu gần 5m đất. Chiều rộng 3,45m theo mặt

đường, đằng sau là 3,36m. Tổng diện tích tôi bị thiếu là 18,7m<sup>2</sup>. Nay tôi yêu cầu bà C phải trả tiếp cho tôi diện tích đất bị thiếu là 18,7m<sup>2</sup>. Hiện nay nhà bà C vẫn còn có đất để cắt trả cho tôi theo mặt đường đủ 18,7m<sup>2</sup> không ảnh hưởng gì đến công trình nhà bà C. Trường hợp bà C không trả được tôi bằng đất thì bà C phải trả cho tôi bằng tiền theo giá thị trường hiện nay. Khi giao dịch với bà C, tôi có hỏi tới ông Lê Văn T2 (chồng bà C), bà C nói ông T2 đang ở nước ngoài và ông T2 cũng nhất trí bán đất. Quyền sử dụng đất gia đình tôi nhận chuyển nhượng của bà C gia đình đã xây nhà kiên cố và ổn định từ đó đến nay.

*Phía bị đơn là bà Nguyễn Thị C và người đại diện theo uỷ quyền của bà C trình bày:* Quan hệ giữa gia đình bà C và gia đình bà P là hàng xóm. Diện tích đất mà hiện nay bà C đang ở và một phần đất bán cho bà P có từ năm 1989 được Nhà nước cấp. Năm 1990 thì gia đình bà C xây nhà và có vây tường bao xung quanh. Phần đất bán cho bà P không có nhà nhưng có tường bao xung quanh, hiện tường bao còn một phần phía sau nhà bà C giáp sân hạt giao thông, phần đất bán cho bà P còn một móng trụ. Tường bao xung quanh về phía trước bà C xây đúng mốc giới đường giao thông. Khi bà P mua đất của bà C thì tường bao bà P đã đập bỏ để xây nhà cả phía trước và bên đường đi vào hạt giao thông. Khi bà P mua đất của bà C thì bà P ở phía đằng sau nhà bà C thường xuyên đi lại về phía trước nhà bà C nên bà P biết rất rõ đất nhà bà C và chỉ giới giao thông.

Giữa gia đình bà C và gia đình bà P có trao đổi mua bán đất với nhau năm 2012. Cụ thể ngày 09/01/2012 hai bên thống nhất: Bà P mua của bà C một phần đất với giá 550 triệu đồng, nhưng không xác định diện tích bao nhiêu mét vuông và chiều rộng, dài không đo xác định là bao nhiêu mét mà ghi nhận như sau: Cách móng nhà bà C 10cm, chiều rộng đến giáp cổng hạt giao thông, chiều dài giáp sân hạt giao thông, giếng sử dụng chung. Bà C chỉ cho bà P, ông T diện tích đất trong phạm vi mô tả trên. Tại thời điểm bà C nhận 280 triệu đồng là số tiền nhận trước do ông T giao nhưng có cả bà P, có ông Đ trưởng khu chứng kiến.

Lý do có giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 12/01/2012: Vì bà P không đủ tiền trả cho bà C nên bà P yêu cầu bà C viết giấy có cụ thể nội dung về diện tích đất, chiều rộng, chiều dài và giá tiền thì Ngân hàng mới cho vay tiền, bà C nghĩ đơn giản nên bà C viết chữ thực chất diện tích đất bán cho bà P theo khuôn viên ghi ngày 09/01/2012 là đúng. Sau đó bà P có vay Ngân hàng số tiền bao nhiêu bà C không biết nhưng đã trả đủ tiền cho bà C ngày 19/01/2012. Giấy ghi ngày 12/01/2012 là bà C ra Ngân hàng mượn bản phô tô mới có. Khi bán đất cho bà P thì bà C có trao đổi với ông Lê Văn T2 (chồng bà C) qua điện thoại và chồng bà C cũng đồng ý. Vợ chồng bà C có 2 con là Lê Đức T và Lê Đức C. Trong một số giấy

có ký ghi tên con bà C là Lê Đức T và con dâu Phùng Thị T3 vì con bà C ở nhà với bà C nên tiện ký chữ các con bà C và con dâu không liên quan đến việc bà C bán đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên bà C và ông T2. Nay bà P khởi kiện yêu cầu bà C trả đủ 18,7m<sup>2</sup> đất theo giấy ngày 12/01/2012 bà C không chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn T trình bày:* Ngày 09/01/2012 tôi đã đặt cọc cho bà C 280 triệu đồng, đến ngày 12/01/2012 bà C viết cho gia đình tôi giấy chuyển nhượng hợp đồng đất thổ cư, giấy quyền SDD số AB 220059 thửa số 134, bản đồ số 11, tổng diện tích trên giấy bán đi là 164m<sup>2</sup> cắt nhượng cho gia đình tôi chiều rộng 3,5m, chiều dài 20m với giá là 550 triệu đồng. Ngày 19/01/2012 tôi mời cán bộ đo đạc của huyện và xã đến đo và trả đủ tiền cho bà C như theo thỏa thuận nhưng bà C không ký vào sơ đồ đất với lý do là đo sai, sau đó 2 lần tôi mời đoàn cán bộ đo đạc huyện và xã nhưng không đo được với lý do bà C đòi đo sang nhà ông L 40cm nên không đo được. Đến năm 2015 gia đình kiện bà C ra Tòa án huyện T đến đo thì diện tích đất của tôi được 51,3m<sup>2</sup> đến lúc này tôi biết bà C giao thiếu đất cho gia đình tôi 18,7m<sup>2</sup>. Sau này gia đình mới biết thiếu đất giao nên bà C cố ý dấu bìa đồ không đưa cho tôi. Nay bà P khởi kiện yêu cầu bà C trả đủ 18,7m<sup>2</sup> đất còn thiếu tôi nhất trí ý kiến như trình bày của bà P.

*Anh Lê Đức C trình bày:* Bố, mẹ tôi là Nguyễn Thị C và Lê Văn T2 có căn nhà mái bằng xây dựng trên diện tích đất 164m<sup>2</sup> thuộc thửa 134, tờ bản đồ số 11 tại khu 13, xã C, huyện T. Năm 2012 bố, mẹ tôi có chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị P, cụ thể: Chiều rộng khoảng 3m cách mép tường cũ nhà lớn là 10cm ra giáp với lối vào Hạt giao thông, chiều dài từ Quốc lộ 32 vào giáp đất của Hạt giao thông (Công ty quản lý đường bộ 1). Giá chuyển nhượng là 550 triệu đồng. Sau khi mua được đất của bố, mẹ tôi ông T, bà P đã làm nhà 2 tầng trên diện tích đất mua, tôi được biết bà P khởi kiện bố, mẹ tôi liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2012. Bà P cho rằng: Diện tích đất bà đang sử dụng bị thiếu so với giấy tờ chuyển nhượng giữa hai bên. Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P và ông T vì: Phần đất ông T, bà P nhận chuyển nhượng của bố, mẹ tôi thực tế chỉ có bằng vị trí các cạnh đã được định vị rõ ràng, giấy tờ mua bán thể hiện chiều rộng là cách móng nhà 10cm, kéo ra cổng Hạt giao thông, chiều dài kéo hết đất. Mua xong ông T, bà P không có ý kiến gì mà đã xây nhà ổn định từ ngày đã mua. Mọi quyền lợi của tôi để cho mẹ tôi trình bày với Tòa, nếu mẹ tôi không tham gia phiên tòa được thì mẹ tôi có thể uỷ quyền cho người khác để tham gia và trình bày với Tòa. Tôi nhất trí với Tòa án toàn bộ

quan điểm của mẹ tôi hoặc người đại diện theo uỷ quyền của mẹ tôi. Vì điều kiện công việc tôi không thể tham gia tố tụng để giải quyết vụ án được, do vậy tôi đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt tôi và tôi từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này.

*Anh Lê Đức T trình bày:* Do tôi đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam Tân Lập nên không thể đến tham gia phiên toà. Tôi viết giấy uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị C thay tôi làm các thủ tục tố tụng dân sự theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng là ông Hà Kim Đ trình bày:* Trước tiên tôi xác định gia đình bà Nguyễn Thị C và gia đình bà Nguyễn Thị P (chồng là Hoàng Văn T) là hàng xóm, là công dân khu 13, xã C đã sinh sống ở đây rất lâu trước khi hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhà bà P ở ngay phía sau nhà bà C và khi đi lên đường Quốc lộ thì đi qua lối cổng Hạt giao thông.

Sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà P đã trao đổi với nhau từ trước như nào tôi không biết, nhưng đến ngày 09/01/2012 bà C và bà P có chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng đất, có nội dung: Cách móng nhà bà C 10cm, còn các cạnh khác chỉ ghi nhận giáp đầu chứ không ghi số mét của các cạnh và diện tích đất là bao nhiêu mét vuông, giá trị hai bên xác định là 550 triệu đồng (tôi chỉ biết thế chứ cụ thể hai bên với nhau) và ông T chồng bà P có trả trước cho bà C 280 triệu đồng. Tôi là người đóng cọc cách móng nhà của bà C là 10cm, còn các cạnh khác bà C cũng chỉ cụ thể cho bà P, ông T nhưng hai bên đều không đo đạc mà đã có khuôn viên.

Mặc dù khi giao tiền cho bà C thì chỉ có ông T ký nhưng có cả bà P. Thực tế giao dịch chuyển nhượng đất hai bên đã thực hiện thống nhất với nhau từ ngày này. Tôi chỉ ký chứng kiến về việc giao tiền và ghi nhận của các bên chứ không xác định diện tích đất. Cũng tại thời điểm này ngày 09/01/2012 gia đình bà C có biên bản họp gia đình và đề nghị tôi ký chứng kiến biên bản họp. Thực tế các chữ ký của con trai Lê Đức T, con dâu Phùng Thị T3 là đúng, bà C viết ký, ghi rõ họ tên. Gia đình bà C có ông Lê Văn T2 (lúc đó đang ở nước ngoài) vắng mặt, con trai Lê Đức C ở xa vắng mặt là đúng, còn anh T, chị Thanh có mặt ký là đúng. Nội dung: Cũng không ghi diện tích đất là bao nhiêu mét vuông, các cạnh không ghi số mét, riêng diện tích đất thổ cư là hơn 3m chiều rộng là đúng vì theo giấy chuyển nhượng cách móng nhà bà C là 10cm kéo về đường đi vào hạt giao thông chỉ ảng hơn 3m chứ không đo đạc chính xác là đúng.

Về giấy ngày 12/01/2012: Bà P và bà C đã viết sẵn “Giấy hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư” và đều trình bày với tôi để tạo điều kiện cho bà P vay tiền Ngân hàng chứ cũng không đo đạc gì. Tôi thấy giữa gia đình bà C và bà P đã giao dịch

chuyển nhượng đất thống nhất từ ngày 09/01/2012 mà tôi là người chứng kiến (vì không đo đạc ngày 09/01/2012) nên khi chứng kiến về giấy ngày 12/01/2012 cũng không đo đạc và bản thân tôi cũng không đến hiện trường nên tôi cho rằng số liệu của các bên ghi nhận chỉ là hình thức cho việc vay vốn (vì thực tế không đo đạc số liệu) nên tôi mới ký xác nhận khu hành chính.

Về giấy ngày 19/01/2012 tôi có ký người làm chứng về việc bà P và ông T trả nốt cho bà C số tiền còn nợ theo thỏa thuận từ ngày 09/01/2012. Tuy giấy này chỉ có ông T ký trả tiền nhưng có cả bà P. Trong nội dung giấy này cũng có ghi nhận: Diện tích đất cách 10cm từ móng nhà lớn. Việc ghi nhận này hoàn toàn phù hợp với giấy ngày 09/01/2012.

Nguồn gốc đất của bà C được Nhà nước cấp từ những năm 1989,1990 gì đó. Bà C có xây một phần nhà hiện nay đang ở, còn một phần đất bà C để trống và xây tường bao xung quanh. Khi bà P mua đất của bà C thì chính là mua phần đất trống có xây tường bao của bà C. Do đó mới ghi nhận cách móng nhà bà C 10cm về phía đất trống. Hai bên thực chất đã giao dịch không xác định diện tích đất từ ngày 09/01/2012. Vợ chồng bà P đã xây dựng nhà kiên cố từ năm 2015 và ở ổn định. Từ khi mua đất của bà C đến khi xây nhà tôi không thấy bà P, ông T thắc mắc gì về diện tích đất và khiếu kiện gì.

Toà án đã tiến hành phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải. Về các tài liệu, chứng cứ: Các bên đương sự đều xác định các tài liệu là “Giấy hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng đất” ngày 9/1/2012, “Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng đất” ngày 19/1/2012” tuy đều là bản phô tô không có bản gốc nhưng các bên đều xác định là đúng sự thật, không thắc mắc, phản đối gì; “Giấy hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 12/1/2012” là bản sao chứng thực, bản gốc đã bị thất lạc không có nhưng các bên đều xác định là đúng sự thật, không thắc mắc, phản đối gì. Về nội dung: Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình nên hoà giải không T2. Các đương sự đều xác định: Việc bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà P, ông T thì ông T2 (chồng bà C) đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ vào: các Điều 697,698,699,700,701,702 của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11;Điều 166, 167,168, 169,170 Luật đất đai;Khoản 1 - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 - Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ -

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.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về tranh chấp “Giấy hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư” đối với bà Nguyễn Thị C ghi ngày 12/1/2012.

Hủy “Giấy hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư” ghi ngày 12/1/2012.

Bản án còn tính án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/01/2020 bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư giữa bà và bà Nguyễn Thị C ngày 12/01/2012 là đúng pháp luật; buộc bà C phải thực hiện hợp đồng và làm thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Tại phiên tòa:

- Ông Tân - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sai pháp luật, không khách quan trong việc đánh giá, sử dụng chứng cứ, cụ thể: Văn bản ngày 09/01/2012 chỉ là hợp đồng đặt cọc, văn bản ngày 12/01/2012 mới là hợp đồng chính thức, có xác nhận của chính quyền địa phương đúng theo quy định của Điều 896 BLDS, điều 127 luật đất đai. Việc chứng thực của UBND xã C là hợp pháp. Yêu cầu phải công nhận hợp đồng ngày 12/01/2012 có hiệu lực, yêu cầu tính lại án phí vì đây chỉ là tranh chấp hợp đồng, nên chỉ tính án phí loại không giá ngạch. Đề nghị hủy án vì lý do đánh giá chứng cứ không đúng, bác yêu cầu của bà P làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P.

- Bà P giữ nguyên kháng cáo, bổ sung hợp đồng ngày 09/01/2012 là hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ngày 12/01/2012 là hợp đồng chính thức, bản gốc của hợp đồng này chính bà C đã nộp cho xã để làm sổ đỏ cho bà từ năm 2012, đề nghị tòa xác minh nội dung này, đây là căn cứ chứng minh bà C chuyển nhượng cho bà 70m<sup>2</sup> đất...; bà P xác định khi mua đất xung quanh đất đã có tường xây, từ trước đến nay mốc giới không thay đổi.

- Ông Chi đại diện theo ủy quyền của bà C trình bày: Hợp đồng ngày 09/01/2012 là hợp đồng chính thức, hợp đồng ngày 12/01/2012 bà C viết cho bà P để vay vốn, tuy không xác định kích thước, diện tích nhưng đã ghi rõ ràng thửa đất chuyển nhượng tứ cận giáp đâu và đều đã được xây tường bao quanh không thay đổi được, bà P đã đồng ý mua và đã nhận đất, đã làm nhà từ năm 2015. Đây là việc

mua bán thực tế. Đề nghị Tòa án chấp nhận việc mua bán thực tế. Bà C không bổ sung thêm gì.

- Ông T nhất trí như lời trình bày của ông Tân và bà P.

(Chi tiết lời trình bày của các đương sự tại biên bản phiên tòa)

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm: Việc mua bán chuyển nhượng là thực tế, thửa đất khi mua đã được xây tường xung quanh, không thay đổi được, nên yêu cầu kháng cáo đòi thêm 18,7m<sup>2</sup> đất của bà P không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, việc tuyên án của Tòa án cấp sơ thẩm không rõ ràng, đề nghị sửa lại cách tuyên, xác định phần đất thực tế hai bên đã chuyển nhượng theo thực tế theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ; việc tính án phí có giá ngạch là không chính xác, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo phần kháng cáo sửa án sơ thẩm theo nội dung trên và tính án phí loại không có giá ngạch (Chi tiết tại bài phát biểu lưu hồ sơ vụ án).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

*Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Kháng cáo trong hạn luật định được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của bà P; Xét thấy:

[2.1] Hộ gia đình bà C có thửa đất số 134, tờ bản đồ số 11, diện tích 164m<sup>2</sup> (diện tích đo thực tế là 153,5m<sup>2</sup>) đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 220059 ngày 31/3/2005. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất có kích thước cụ thể: Cạnh giáp đất lưu không – hành lang an toàn giao thông QL 32A dài 10,5m; cạnh đối diện (giáp đất Hạt 3 Giao thông) dài 10,1m; cạnh giáp đất bà Luân dài 16,4m; cạnh còn lại (giáp đường vào Hạt 3 Giao thông) dài 15,5m. Phần đất lưu không (Hành lang giao thông QL 32A) rộng 15m. Gia đình bà C đã xây một ngôi nhà trên một phần của thửa đất (giáp đất của bà Luân). Phần đất còn lại có một cạnh giáp tường nhà bà C đã xây, một cạnh giáp hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 32A, một cạnh giáp đất Hạt 3 giao thông (Đội 1 giao thông), cạnh còn lại giáp đường vào Hạt 3 giao thông (BL06). Các cạnh giáp Hạt 3 giao thông và cạnh giáp đường vào Hạt 3 giao thông đều được xây tường rào ngăn cách.



Ngày 09/01/2012 bà C đã lập “Giấy hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng đất”(BL33) chuyển nhượng phần đất còn lại trên cho gia đình bà P (có sự đồng ý của thành viên trong hộ). Giấy hợp đồng chuyển nhượng trên ghi: *“Tôi là Nguyễn Thị C K 13 C HTN có chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T K13 xã C một thửa đất thuộc đất thổ cư có diện tích là: Cách móng nhà tôi là 10 cm, chiều rộng giáp đến cổng hạt Giao thông, chiều dài giáp sân giao thông. Giếng sử dụng chung, với tổng số tiền là 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Tôi đã nhận của ông T số tiền cọc là 280.000.000 (Hai trăm tám mươi nghìn đồng chẵn) làm tín chấp”*.

Nội dung văn bản trên cho thấy, tuy không ghi kích thước, diện tích phần đất chuyển nhượng, nhưng các cạnh của phần đất chuyển nhượng đều đã được cố định bởi các những bức tường xây, như vậy là ranh giới phần đất chuyển nhượng đã cố định cho nên diện tích thực tế đã được xác định và không thể thay đổi và ông T nhất trí mua với giá tiền là 550 triệu đồng. Ông T, bà P đã nhận đất ngày 09/01/2012, ông Đ trưởng khu là người trực tiếp cắm mốc giới giữa hai nhà. Ngày 19/01/2012 ông T trả nốt số tiền còn lại, đã xây một bức tường cách 10cm giáp nhà bà C; đến tháng 10/2012 có sự tranh chấp, quá trình giải quyết tại UBND xã C tại Biên bản giải quyết ngày 18/10/2012 bà P đã ký biên bản nhất trí diện tích đã sử dụng từ tháng 02/2012 và không có tranh chấp (trong biên bản ngày 18/10/2012 chiều dài thửa đất đo bao gồm cả hành lang an toàn giao thông -BL92, sau khi trừ hành lang an toàn giao thông thì mốc giới phù hợp với hiện trạng đất bà P đang sử dụng hiện nay); đến năm 2015 gia đình ông T, bà P xây nhà trên đất để ở và không có tranh chấp.

Như vậy, có cơ sở xác định ông T, bà P đã nhận chuyển nhượng phần đất thực tế theo giấy chuyển nhượng ngày 09/01/2012 với giá tiền 550 triệu đồng. Hai bên đã thực hiện giao đất và đến ngày 19/01/2012 thì đã trả tiền đầy đủ, không phải chỉ là hợp đồng đặt cọc như ông Tân và bà P trình bày.

Đối với “Giấy hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư” đề ngày 12/01/2012: Căn cứ lời khai của ông Đ cho thấy bà C, bà P lập sẵn văn bản này đưa đến nhờ ông Đ xác nhận với lý do để bà P vay vốn ngân hàng. Chủ tịch UBND xã C thời điểm này là ông Nguyễn Mạnh Hải ký xác nhận với nội dung: *“Xác nhận bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị P có hộ khẩu thường trú tại khu 13, xã C. Việc chuyển nhượng hợp đồng đất ở là do hai bên gia đình tự thỏa thuận và được có sự chứng kiến của ông Hà Kim Đ - Trưởng khu 13, xã C”*. Theo quy định tại khoản 2

Điều 5 Nghị định số 79/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính Phủ thì UBND xã C không có thẩm quyền chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Mặt khác, giấy chứng nhận QSD đất của bà C thời điểm này đang thế chấp tại Ngân hàng, vì vậy việc chứng thực cũng không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Hơn nữa, chiều dài thửa đất chỉ có 15,5m, nhưng lại ghi chuyển nhượng 20,5m chiều dài (chuyển nhượng cả hành lang an toàn giao thông QL32A) là không đúng pháp luật, không đúng thực tế, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận văn bản ngày 12/01/2012 là đúng, cho nên quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P cho rằng văn bản này có hiệu lực là không có cơ sở.

Vì vậy kháng cáo của bà P đòi bà C phải trả thêm 18,7m<sup>2</sup> đất không được chấp nhận.

[2.2] Xét cả hai văn bản ngày 09/1/2012 và ngày 12/1/2012 đều không đúng quy định tại Điều 502 BLDS và Điều 167 Luật Đất đai. Tuy nhiên, do việc chuyển nhượng đất giữa bà C bà P là giao dịch thực tế, chuyển nhượng diện tích đất thực tế không đo đạc, hai bên đã chuyển giao đất, nhận tiền, bà P đã xây nhà ở ổn định từ năm 2015 nên chấp nhận giao dịch đã hoàn thành, không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà P mà không xác định cụ thể phần đất chuyển nhượng bởi giao dịch thực tế là chưa đầy đủ, triệt để, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ sửa bản án sơ thẩm, theo đó sẽ xác định đối với phần đất thực tế các bên đã chuyển nhượng.

[2.3] Tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuộc trường hợp chỉ tính án phí loại không có giá ngạch, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bà P phải chịu 15.895.000 đồng án phí là không đúng. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ, chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P sửa bản án sơ thẩm sửa án phí sơ thẩm, theo đó chỉ buộc bà P phải chịu án phí sơ thẩm loại không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[3] Áp phí phúc thẩm: Bản án phải sửa nên bà P không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Bởi các lẽ trên!*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148 BLTTDS năm 2015; khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P yêu cầu bà C phải trả cho bà P 18,7m<sup>2</sup> đất theo “*Giấy hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư*” đề ngày 12/01/2012.

[2] Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào các Điều 697,698,699,700,701,702 của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11; các Điều 166, 167,168, 169,170 Luật đất đai;Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ - UBTVQH14 ngày 30/12/2016của 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.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P yêu cầu bà Nguyễn Thị C phải trả tiếp cho bà P 18,7m<sup>2</sup> đất theo “*Giấy hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư*” đề ngày 12/01/2012.

Xác nhận phần đất chuyển nhượng thực tế giữa bà C và ông T, bà P theo “*Giấy hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư*” đề ngày09/01/2012 đã hoàn thành cụ thể như sau:

Cạnh giáp hành lang an toàn giao thông quốc lộ 32 là 3,38m.

Cạnh giáp Hạng 3 giao thông (Đội 1 giao thông) là 3,33m.

Cạnh giáp tường nhà bà C là 15,55m.

Cạnh giáp đường đi của Hạng giao thông đường bộ là 15,7m.

Diện tích: 52,4m<sup>2</sup>.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

Án phí sơ thẩm: Bà P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng)tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0003646 ngày 26/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Thọ.

[3] Án phí phúc thẩm: Bà P không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà P 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng)đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0002545 ngày 20/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Thọ.

[4] Các quyết định 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện T;
- TAND huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, TDS, VP.

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

**(Đã ký)  
Nguyễn Việt Tiến**

Cạnh giáp hành lang an toàn giao thông quốc lộ 32 là 3,38m.

Cạnh giáp Hạng 3 giao thông (Đội 1 giao thông) là 3,33m.

Cạnh giáp tường nhà bà C là 15,55m.

Cạnh giáp đường đi của Hạng giao thông đường bộ là 15,7m.

Diện tích: 52,4m<sup>2</sup>.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

Án phí sơ thẩm: Bà P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0003646 ngày 26/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Thọ.

[3] Án phí phúc thẩm: Bà P không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà P 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0002545 ngày 20/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Thọ.

[4] Các quyết định 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.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Hà Giang    Nguyễn Thị Thùy Hương**

**Nguyễn Việt Tiến**