

Bản án số: **32/2020/DS-PT**

Ngày: 10/8/2020

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển  
nhượng QSD đất và tranh chấp QSD đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Lê Tuấn Tú

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Hữu Việt

Ông Hà Văn Chương.

**- Thư ký phiên toà:** Ông Lê Hồng Phong- Thư ký TAND tỉnh Tuyên Quang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà:** Ông  
Dương Thành Vĩnh- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 10 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên toà xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 24/2020/TLDS-PT ngày 24 tháng 04 năm 2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2020/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

**1.** Nguyên đơn: Ông Phùng Đình L, sinh năm 1955 và bà Lê Thị D, sinh năm 1957. Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Phùng Đình L, sinh năm 1955. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà 32, tổ 1 (tổ 2 cũ), phường MX, đường XH, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Bà D có đơn xin xét xử vắng mặt.

**2.** Bị đơn: Ông Hà Văn K, sinh năm 1964 và bà Đinh Thị N, sinh năm 1968; Cùng địa chỉ: Tổ 4, phường TH, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt (vắng mặt khi tuyên án).

**3.** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân phường TH, thành phố TQ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Nh- Chủ tịch (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Phùng Đình A, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thúy M, sinh năm 1963. Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai: Ông Phùng Đình A, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Số nhà 190, tổ 11 (tổ 23 cũ), đường 17/8, phường MX, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Ông A có mặt, bà M có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Hà Quang B (Hà Văn B), sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ 4, phường TH, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- Bà Hà Thị T, sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn NR, xã TM, huyện CH, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt (vắng mặt khi tuyên án).

- Bà Hà Thị Y, sinh năm 1953; Địa chỉ: Tổ 15 (tổ 22 cũ), phường TH, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt (vắng mặt khi tuyên án).

- Bà Hà Thị S, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ 6 (tổ 9 cũ), phường TH, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt (vắng mặt khi tuyên án).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hà Văn K và bà Đinh Thị N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên toà ông Phùng Đình L trình bày: Ngày 18/9/1994, ông Phùng Đình A có mua 01 thửa đất của ông Hà Quang B tại tổ 4, xã YL, thị xã TQ (nay là tổ 4, phường TH, thành phố TQ), tỉnh Tuyên Quang với thỏa thuận chiều ngang 04m, chiều sâu hết đất, giá 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng). Khi mua bán có viết giấy Bán đất làm nhà và hoa mầu giữa ông Hà Quang B với ông Phùng Đình A. Sau đó Ông A mua tiếp 01 thửa đất liền kề thửa đất mua của ông B của các bà Hà Thị T, Hà Thị Y, Hà Thị S là chị và em gái của ông B. Khi mua bán cũng thỏa thuận chiều ngang 04m, chiều sâu hết đất, giá 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng). Khi mua bán không viết giấy tờ, để tiện liên hệ sau đó ông Hà Quang B, bà Hà Thị T, Hà Thị Y, Hà Thị S đã viết 01 giấy xác nhận với nội dung xác nhận năm 1994 bà Hà Thị T, Hà Thị Y, Hà Thị S có được bán thửa đất trên cho ông Phùng Đình A là đúng thực tế. Như vậy, diện tích đất Ông A mua của các anh chị em nhà ông B là 08m chiều ngang, chiều sâu hết đất. Năm 1995 do không có nhu cầu sử dụng nên Ông A đã bán lại cho ông Phùng Đình L (anh trai ông A) toàn bộ thửa đất trên, khi mua bán có viết giấy tờ với nội dung thể hiện: “Ngày 18/6/1995 ông Phùng Đình A, bà Nguyễn Thúy M có bán lại cho ông Phùng Đình L, bà Lê Thị D 01 thửa đất chiều ngang 8m, chiều dài hết đất giáp nhà ông Tuấn với giá 32.000.000đ (Ba mươi hai triệu đồng) và nhờ vợ chồng em con Cô là Hà Văn K vợ là Đinh Thị N làm thủ tục chuyển quyền sử dụng giúp”. Sau đó gia đình ông Phùng Đình L có xây 02 dãy nhà trọ cấp 4 cho thuê.

Năm 2005, hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Khi đó trên sổ sách diện tích đất trên đứng tên em trai ông B là Hà Văn K, các bên đã thống nhất để vợ chồng ông Hà Văn K và bà Đinh Thị N đứng tên hợp đồng chuyển nhượng (QSDĐ) hợp thức hóa giấy tờ. Ngày 01/4/2005 vợ chồng Bà D và vợ chồng ông K bà N đã ký hợp đồng Mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã YL, thị xã TQ (nay là phường TH, thành phố TQ) theo quy định.

Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục, vợ chồng ông K bà N không thực hiện đúng theo hợp đồng, gây khó khăn dẫn đến việc không làm được GCNQSDĐ cho ông

L. Do vậy ông L làm đơn khởi kiện ra Tòa án đề nghị Tòa án giải quyết về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tranh chấp QSDĐ.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phùng Đình L bà Lê Thị D trình bày: Năm 1995 ông bà có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của ông Phùng Đình A bà Nguyễn Thúy M, khi chuyển nhượng có viết giấy tờ với nội dung Ông A bà M bán cho ông L Bà D 01 thửa đất chiều ngang 8m, chiều sâu hết đất giáp nhà ông Tuấn với giá 32.000.000đ (*Ba mươi hai triệu đồng*). Sau khi ông bà nhận chuyển nhượng thì ông K bà N có xin mượn một phần đất ở phía sau làm lối đi lại, việc mượn đất được thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản. Sau đó ông bà có xây 2 dãy nhà trọ cho thuê, vợ chồng ông K bà N có biết và không có ý kiến gì. Năm 2005 hai bên thỏa thuận làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, sau khi làm xong thủ tục thì xảy ra tranh chấp đất đai giữa gia đình ông K bà N với anh Trần Văn D. Năm 2010, thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp mở rộng đường dẫn cầu T.H, do chưa được cấp GCNQSDĐ nên nhà nước chỉ xác định là đất trồng cây lâu năm. Do vậy, hai bên đã thỏa thuận việc chuyển nhượng đất ở đô thị với nội dung ông K bà N chuyển nhượng cho ông bà 50m<sup>2</sup> đất ở đô thị với giá 112.500.000đ (*Một trăm mười hai triệu năm trăm đồng*), ông bà đã đưa trước 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*), còn lại 12.500.000đ (*Mười hai triệu năm trăm đồng*) sẽ trả nốt sau khi hoàn tất thủ tục đền bù. Giấy thỏa thuận do vợ chồng ông K bà N viết, ông bà có được ký vào giấy, việc thỏa thuận có sự chứng kiến của tổ trưởng tổ 4. Sau đó ông K bà N không làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông bà nên đến nay ông bà vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ mà còn xảy ra tranh chấp. Nay ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố TQ giải quyết:

1- Công nhận bản hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Hà Quang B với ông Phùng Đình A lập ngày 18/9/1994; Công nhận Giấy xác nhận việc mua bán đất của ông Hà Quang B, bà Hà Thị T, Hà Thị Y và Hà Thị S và yêu cầu các ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như đã thỏa thuận.

2- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông bà Phùng Đình A, Nguyễn Thúy M với vợ chồng ông Phùng Đình L, bà Lê Thị D lập ngày 18/6/1995.

3- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Hà Văn K, bà Đình Thị N với vợ chồng ông Phùng Đình L, bà Lê Thị D lập ngày 01/4/2005.

4- Buộc ông Hà Văn K, bà Đình Thị N trả lại diện tích 32 m<sup>2</sup> đất cho ông bà Phùng Đình L, Lê Thị D.

5- Buộc ông Hà Văn K, bà Đình Thị N hoàn trả lại cho ông Phùng Đình L, bà Lê Thị D số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) tiền mua 50m<sup>2</sup> hạn mức đất ở.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông L Bà D đề nghị Tòa án tuyên giao quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông Phùng Đình A và bà Nguyễn Thúy M theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu đã ký giữa Ông A bà M với ông B và các chị, em gái của ông B.

Không nhất trí yêu cầu phản tố của ông K bà N về việc đòi lại số tiền 21.950.000đ (*Hai một triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*) vì tại thời điểm làm hồ sơ và nhận tiền đền bù, diện tích đất trên là của ông bà không phải của ông K bà N.

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đàm Quốc C - Luật sư trình bày:* Ông nhất trí một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu về

việc đề nghị tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 01/4/2005 giữa ông Hà Văn K, bà Đinh Thị N với ông Phùng Đình L, bà Lê Thị D vì đây là Hợp đồng giả tạo, được lập trên cơ sở để hợp pháp hóa giao dịch mua bán đất trước đó giữa ông Hà Quang B và ông Phùng Đình A.

Ngoài ra ông không nhất trí các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn vì:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 1994 giữa ông B với Ông A và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 1995 giữa vợ chồng Ông A bà M với vợ chồng ông L bà D, giấy xác nhận việc bán đất của các bà Hà Thị T, Hà Thị Y, Hà Thị S có vi phạm về nội dung, hình thức và điều cấm của pháp luật, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Căn cứ Điều 73 Luật đất đai năm 1993 và Điều 705 Bộ luật dân sự đề nghị HĐXX tuyên 03 văn bản trên vô hiệu.

Đối với yêu cầu khởi kiện đòi lại diện tích 32m<sup>2</sup> đất của nguyên đơn: Do các bản Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên là giao dịch dân sự trái pháp luật, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên yêu cầu khởi kiện đòi lại 32m<sup>2</sup> đất là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện đòi lại số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) thì đề nghị HĐXX xem xét giải quyết khi tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là vô hiệu.

*Bị đơn ông Hà Văn K và bà Đinh Thị N trình bày:* Ông bà nhất trí ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông bà, ngoài ra ông trình bày bổ sung về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do bố mẹ để ông K để lại cho ông bà, đất đứng tên ông K trong hồ sơ địa chính của xã, phường. Việc ông Hà Quang B và các chị em gái bán đất cho ông Phùng Đình A ông Phùng Đình L như nào ông bà không biết. Ông bà xác định diện tích đất trên là của ông bà nên nhất trí yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 01/4/2005, không nhất trí các yêu cầu khởi kiện khác. Về các giấy tờ có chữ ký của ông Hà Văn K trong hồ sơ là thực nhưng là do bị các anh, chị em trong gia đình ép buộc phải ký, không phải do ông bà tự nguyện.

Riêng đối với chữ ký chữ viết mang tên Hà Văn K trong văn bản có tiêu đề “*Biên bản họp gia đình lập ngày 31/7/1994*” không phải là chữ ký chữ viết của ông K, ông bà không nhất trí với kết luận giám định của phòng KTHS Công an tỉnh Tuyên Quang, đề nghị HĐXX căn cứ lời khai của ông bà để xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài ra ông bà còn có yêu cầu phản tố buộc ông L Bà D trả lại cho ông bà số tiền đền bù đã nhận là 21.950.000đ (*Hai một triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*).

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phùng Đình A bà Nguyễn Thúy M trình bày:* Năm 1994 ông bà có được mua 02 mảnh đất của ông Hà Quang B và các chị em gái ông B là Hà Thị T, Hà Thị Y, Hà Thị S là thực tế, khi mua bán có viết giấy tờ. Sau đó ông đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Phùng Đình L bà Lê Thị D. Bà D ông L sử dụng ổn định từ khi mua đến khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ không có tranh chấp gì. Sau đó, ông Hà Văn K, bà Đinh Thị N có sự gian dối trong việc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nên đến nay ông L Bà D vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Nay ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo các yêu cầu khởi kiện như ông L đã trình bày, đề nghị Tòa án tuyên giao quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông bà theo như

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu đã ký giữa ông bà với ông Hà Quang B và các bà Hà Thị T, Hà Thị Y, Hà Thị S.

- Ông Hà Quang B trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất là do bố mẹ ông là cụ Hà Văn Tr mất năm 1967 và cụ Phùng Thị C mất năm 1991 để lại cho các con, khi các cụ mất không để lại di chúc. Tài sản để lại vào năm 1991 gồm 01 thửa đất khoảng 1000m<sup>2</sup>, trên đất có 02 nhà gỗ (một nhà cụ C và vợ chồng ông K sử dụng và một nhà ông B sử dụng). Trước khi mẹ mất cụ C có nguyện vọng chia đất cho ông B toàn bộ phần đất bên ngoài, ông K phần đất bên trong với cụ, còn 3 chị em gái (Hà Thị Y, Hà Thị S, Hà Thị T) 01 Lô đất 4m chiều ngang và ông Hà Văn H 01 Lô đất 4m chiều ngang do các anh chị em trong gia đình thoả thuận với nhau. Sau khi cụ C mất, anh em trong nhà đã họp gia đình và thống nhất chia đất cho nhau như biên bản cuộc họp gia đình ngày 31/7/1994 đã thể hiện. Nội dung cuộc họp là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, do trực tiếp tay ông Nguyễn Trọng V (chồng bà Y) anh rể viết, anh chị em trong gia đình hoàn toàn nhất trí thoả thuận với nhau và đại diện các con trai đã ký biên bản. Sau đó ông B có nhu cầu xây nhà nên đã bán một phần đất cho ông Phùng Đình A với nội dung thoả thuận bán 4m chiều ngang chiều sâu hết đất với giá 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng), thủ tục giấy tờ do Ông A tự lo. Do các chị em gái đều lập gia đình ở riêng nên các chị em đã bàn nhau bán diện tích đất trên lấy tiền chia nhau. Năm 1994 các chị đã đồng ý thoả thuận bán diện tích đất của các chị em cho ông A, nội dung thoả thuận cũng như của ông là bán 4m chiều ngang, chiều sâu hết đất giá 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng), thủ tục giấy tờ do Ông A tự lo. Việc mua bán có viết giấy tờ, tổng diện tích đất ông và các chị em gái trong nhà bán cho Ông A là 8m đất chiều ngang, chiều sâu hết đất, tổng giá tiền của 2 thửa là 32.000.000đ (Ba mươi hai triệu đồng). Còn việc thủ tục giấy tờ do Ông A lo.

Lý do ông Hà Văn K, bà Đình Thị N đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 2005 là do: Theo hồ sơ, giấy tờ và bản đồ địa chính thể hiện diện tích đất trên đứng tên ông K chủ hộ (nhưng thực tế đất là của các anh chị em trong gia đình đã được thể hiện tại Biên bản họp gia đình ngày 31/7/1994), Ông A thì chuyển nhượng QSD đất cho ông Phùng Đình L, sau khi mua bán đất xong thì Ông A có gửi đất cho ông K để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, sau khi mua bán đất xong ông L có xây 2 dãy nhà trọ trên đất cho thuê và không có tranh chấp gì, ông K bà N không có ý kiến gì. Sau đó ông được biết giữa các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nhau, nội dung như nào ông không biết vì theo thoả thuận thủ tục giấy tờ do Ông A làm.

Nay giữa ông A, ông L, ông K xảy ra tranh chấp về QSD đất và không làm thủ tục giấy tờ được dẫn đến phải kiện nhau ra Tòa án, quan điểm của ông cũng như các chị em gái là đề nghị Tòa án xem xét về nguồn gốc đất là của anh chị em trong gia đình bán cho Ông A là thực tế, không có tranh chấp gì. Quyền sử dụng thực tế là của ông A, ông L, không phải của ông K, bà N. Đề nghị Tòa án giao quyền sử dụng đất cho ông A, ông L theo quy định của pháp luật, các ý kiến của bà N, ông K cho rằng đất của ông K, bà N là không đúng, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông K bà N.

Bà Hà Thị T, Hà Thị S, Hà Thị Y trình bày: Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án là của bố mẹ các bà để lại cho các con, các bà được anh chị em trong gia đình họp thống nhất chia cho 01 suất đất chiều ngang 4m, chiều sâu hết đất. Năm 1994 các bà đã bán thửa đất trên cho ông Phùng Đình A với giá 16.000.000đ (Mười sáu

triệu đồng). Số tiền trên các bà đã chia nhau sử dụng hết. Nay các bà nhất trí nội dung ông B đã trình bày trên là đúng và không bổ sung gì thêm.

*Đại diện UBND phường TH trình bày:* Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất lập ngày 1/4/2005 giữa ông Hà Văn K bà Đinh Thị N với ông Phùng Đình L bà Lê Thị D có xác nhận của UBND xã YL, thị xã TQ (nay là phường TH, thành phố TQ) được lập đúng theo quy định pháp luật. Do các bên đương sự cùng có yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy bản hợp đồng trên. Đại diện UBND phường không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố TQ xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không hòa giải được và đã đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố TQ quyết định: Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 271, 273 - Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 165, 166, 221, 223, 500, 501, 502 - Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 690, 709, 710, 711, 712 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166, 167, 170 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC; 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.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất giữa ông Hà Văn K, bà Đinh Thị N với ông Phùng Đình L, bà Lê Thị D lập ngày 01/4/2005 có xác nhận của UBND xã YL, thị xã TQ (nay là phường TH, thành phố TQ), tỉnh Tuyên Quang vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Đình L và bà Lê Thị D, tuyên xử:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phùng Đình A, bà Nguyễn Thúy M với ông Phùng Đình L, bà Lê Thị D lập ngày 18/6/1995 vô hiệu.

- Công nhận Giấy bán đất làm nhà và hoa mầu giữa ông Hà Quang B với ông Phùng Đình A lập ngày 18/9/1994 và Giấy xác nhận việc mua bán đất của ông Hà Quang B, bà Hà Thị T, bà Hà Thị Y và bà Hà Thị S là hợp pháp, có giá trị pháp lý.

- Buộc ông Hà Văn K và bà Đinh Thị N có nghĩa vụ tháo dỡ vật kiến trúc trên đất là bán mái, tường xây gạch chi 110, mái lợpproximăng và trả lại diện tích 26,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại tổ 2 (tổ 4 cũ), phường TH, thành phố TQ cho ông Phùng Đình A, bà Nguyễn Thúy M. Vị trí, ranh giới được giới hạn bởi các điểm 2,3,13,17,2 (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

- Ông Phùng Đình A và bà Nguyễn Thúy M được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 279,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại tổ 2 (tổ 4 cũ), phường TH, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Ranh giới, vị trí thửa đất được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4, 11, 12, 13, 17, 2 (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Ông Phùng Đình A và bà Nguyễn Thúy M có nghĩa vụ kê khai đăng ký QSD đất và phải chịu nghĩa vụ về tài chính đối với nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Giấy chuyển nhượng thỏa thuận đất thổ cư và biên bản thỏa thuận hạn mức đất thổ cư lập ngày 01/5/2016 giữa ông Hà Văn K, bà Đinh Thị N với ông Phùng Đình L,

bà Lê Thị D vô hiệu. Buộc ông Hà Văn K và bà Đinh Thị N cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phùng Đình L và bà Lê Thị D số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) tiền mua 50m<sup>2</sup> hạn mức đất ở.

*Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải chịu lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015*

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Văn K và bà Đinh Thị N về việc buộc ông Phùng Đình L trả lại số tiền đền bù thu hồi đất là 21.950.000đ (*Hai mươi một triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và tiền chi phí thẩm định, tiền án phí đối với các bên theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/02/2020 Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn K và bà Đinh Thị N đơn ghi ngày 15/02/2020 kháng cáo không chấp nhận với toàn bộ bản án sơ thẩm số 10/2020/DS-ST, ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố TQ. Yêu cầu chuyển toàn bộ hồ sơ lên tòa án cấp phúc thẩm điều tra, xét xử lại lý do bà thấy tòa cấp sơ thẩm quyết định chưa công bằng, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang điều tra lại toàn bộ vụ án, làm rõ những vấn đề theo quy định của pháp luật và trả lại đất của bà về vị trí ban đầu cho bà, buộc ông Phùng Đình L và bà Lê Thị D trả lại cho bà số tiền 21.950.000đ (*Hai mươi một triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng*), trả lại sự công bằng cho ông bà.

Tại phiên tòa bà N ông K rút một phần yêu cầu kháng cáo, ông bà nhất trí việc Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông A với ông L và Hợp đồng giữa vợ chồng ông bà với ông L là vô hiệu. Những nội dung khác ông bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông B, ông A, ông L, bà T, bà Y, giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu quan điểm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn K, bà Đinh Thị N hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Đối với diện tích 32m<sup>2</sup> (biên bản thẩm định là 26,4m<sup>2</sup>) ông L trình bày cho ông K bà N mượn, nay yêu cầu ông K bà N trả lại. Biên bản xác định hiện trạng sử dụng đất giữa các đương sự có vẽ sơ đồ có tổ trưởng và cán bộ địa chính phường ký xác nhận, ông L, Bà D cũng thừa nhận phía sau ông K, bà N vẫn còn một phần đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và Ông A đã cùng có ý kiến nhất trí cho phần đất phía sau mà các đương sự đang có tranh chấp cho ông K, bà N sử dụng với lý do các đương sự đều là anh em trong gia đình. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông K, bà N trả lại diện tích đất 26,4m<sup>2</sup> này, cần ghi nhận ý kiến của nguyên đơn

ông Phùng Đình L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Đình A. Như vậy, nội dung này bị đơn kháng cáo là có căn cứ, cần xem xét chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 21.950.000đ (*Hai mươi một triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền được hưởng bồi thường là không có căn cứ nên không chấp nhận, cần giữ nguyên như Bản án sơ thẩm đã tuyên.

Cấp sơ thẩm không đưa ông Hà Văn H vào tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng, tuy nhiên do không ảnh hưởng về quyền lợi và tại phiên tòa phúc thẩm ông H có mặt và có ý kiến về việc không ảnh hưởng quyền, lợi ích của mình, do đó không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm và đề nghị HĐXX giao cho bị đơn ông Hà Văn K, bà Đinh Thị N sử dụng diện tích đất 26,4m<sup>2</sup> này là phù hợp với thực tế, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1]. Về trình tự, thủ tục kháng cáo:**

Ngày 15/02/2020 ông K, bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 10/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, việc kháng cáo của ông K, bà N là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 10/8/2020 ông K bà N có đơn xin tạm ngừng phiên tòa vì lý do sức khỏe và đề nghị giám định lại chữ ký, chữ viết của ông K trong biên bản họp gia đình ngày 31/7/1994, ông K, bà N không nhất trí với kết quả giám định tại Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Tuyên Quang mà cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định. Sau khi thảo luận HĐXX thấy rằng đề nghị của ông K, bà N không có căn cứ để tạm ngừng phiên tòa và phiên tòa cũng đã thực hiện phần tranh luận xong. Do đó, HĐXX Quyết định không tạm ngừng phiên tòa mà vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

#### **[2]. Về nội dung kháng cáo:**

Ông K, bà N kháng cáo toàn bộ bản án số 10/2020/DS-ST ngày 10/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết trả lại đất cho ông bà về vị trí ban đầu và yêu cầu ông L, Bà D trả lại số tiền 21.950.000đ (*Hai mươi một triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng*). Tại phiên tòa bà N ông K rút một phần yêu cầu kháng cáo, ông bà nhất trí việc Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông A với ông L và Hợp đồng giữa vợ chồng ông bà với ông L là vô hiệu. Những nội dung khác ông bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Như vậy, phạm vi xét



xử phúc thẩm sẽ xem xét những nội dung bị đơn kháng cáo và các nội dung khác có liên quan.

Xét nội dung vụ án và nội dung kháng cáo của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

**Thứ nhất:** Về nguồn gốc đất.

Mảnh đất đang có tranh chấp hiện nay có nguồn gốc từ vợ chồng cụ Hà Văn Tr và cụ Phùng Thị C khai phá, sử dụng và sau khi chết đã để lại cho các con mà không có di chúc. Mảnh đất các cụ để lại khoảng 1000m<sup>2</sup> (trong đó có mảnh đất đang tranh chấp hiện nay). Về nguồn gốc đất đều được các anh chị em trong gia đình thừa nhận. Sau khi cụ Tr, cụ C chết các anh, chị em trong gia đình đã tiến hành tổ chức phiên họp gia đình vào ngày 31 tháng 7 năm 1994, nội dung họp gia đình thể hiện việc đổi đất giữa ông B và ông K để hai anh em đều có đất mặt đường, đồng thời thể hiện việc phân chia đất giữa các anh, chị, em trong gia đình. Biên bản này không được ông K thừa nhận nhưng các anh, chị, em trong gia đình đều thừa nhận và đã có kết luận giám định chữ ký, chữ viết trong biên bản đó đúng là chữ ký, chữ viết của ông Hà Văn K. Như vậy, biên bản họp gia đình này được xác định là tài liệu chứng cứ thể hiện ý chí của các đương sự về việc phân chia đất đai.

Sau khi thực hiện phân chia, ông Hà Quang B và các chị em gái là Tr, Y, S đã thực hiện chuyển nhượng một phần mảnh đất được chia cho ông Phùng Đình A, nhưng do đất của ông H giáp đất của 3 chị em gái nên ông H đã đổi vị trí cho ông B để ông B lấy mảnh 4m chiều ngang (lô của ông H) giáp đất các chị em gái nhằm mục đích thuận tiện cho việc chuyển nhượng cho Ông A cho liên thổ (*nội dung này đã được ông H trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, khi được HĐXX cho phép trình bày*) khi ông B và Ông A thực hiện việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tờ viết tay, còn các bà T, Y, S đã chuyển nhượng cho Ông A bằng miệng và sau đó có văn bản xác nhận của các bà T, Y, S. Việc chuyển nhượng đất giữa Ông A và các ông B, bà T, bà Y, bà S các bên không có tranh chấp gì và đều đề nghị công nhận hợp đồng. HĐXX thấy rằng về thủ tục chuyển nhượng ở đây chưa được đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của Hợp đồng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng là thực tế và các bên trong giao dịch không có tranh chấp gì, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông B và các bà T, Y, S Ông A đã chuyển nhượng lại cho anh trai là ông Phùng Đình L, ông L đã xây nhà kiên cố cho thuê và xây tường rào xác định ranh giới với các hộ giáp ranh vào năm 1995, việc ông L xây nhà, xây tường rào ông K, bà N ở gần đó nhưng đều không có ý kiến gì, không hề phản đối, khi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính ông K bà N cũng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L để hợp pháp hóa giấy tờ, đồng thời trong các biên bản xác minh hiện trạng khi giải quyết tranh chấp các vụ án khác (bút lục 131, 180) ông K bà N đều thừa nhận có đất giáp đất ông L. Điều này thể hiện rõ ý chí ông K, bà N là đất của ông L. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N, ông K cho rằng bị ông L và ông B dọa, đánh nên sợ không dám phản đối là không có căn cứ, không phù hợp với thực tế. Do đó, cần áp dụng tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân

dân tối cao để công nhận giao dịch dân sự này và yêu cầu các bên hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và Ông A có ghi “*chiều sâu hết đất*” nội dung này chưa được làm rõ hết đất là đến đâu. Tuy nhiên, qua xem xét giấy chuyển nhượng đất giữa Ông A và ông B (bút lục 136) có nội dung “*Phía Đông Bắc đằng sau là ngõ và hàng xóm*”. Theo như nội dung này thì phía sau là ngõ, điều này phù hợp với nội dung tại biên bản xác minh ngày 04/11/2009 của Tòa án nhân dân thành phố TQ (bút lục 190) khi giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông K, bà N với ông Trần Văn D và Nguyễn Thị Q, trong tài liệu này cũng như trong Bản án số 147/2010/DS-ST ngày 27/12/2010 của Tòa án nhân dân thành phố TQ (bút lục 167) ông L đều thừa nhận phía sau có để lại cho ông K, bà N một phần đất rộng 8m, sâu 3m, trong quá trình xây dựng các bên cũng đã xây tường rào xác định ranh giới theo ý chí của mình. Trong biên bản xác định hiện trạng sử dụng đất giữa các đương sự có vẽ sơ đồ có tổ trưởng và cán bộ địa chính phường ký xác nhận, ông L, Bà D cũng thừa nhận phía sau ông K, bà N vẫn còn một phần đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, trước khi Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án, ông L và Ông A đã cùng có ý kiến nhất trí cho phần đất phía sau mà các đương sự đang có tranh chấp cho ông K, bà N sử dụng với lý do dù sao các đương sự đều là anh em trong gia đình (con Bác, con Cô). Như vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông K, bà N trả lại diện tích đất 26,4m<sup>2</sup> này, cần ghi nhận ý kiến của nguyên đơn ông Phùng Đình L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Đình A tại phiên tòa phúc thẩm. Như vậy, nội dung này bị đơn kháng cáo là có căn cứ, cần xem xét chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 10/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang.

Về việc tuyên ông K bà N phải trả lại cho ông L số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) (tiền mua hạn mức đất ở) HĐXX thấy rằng giao dịch này là giao dịch trái pháp luật nhằm mục đích được hưởng tiền đền bù với đơn giá cao, khi Nhà nước thu hồi đất để làm đường. Vì vậy, cần tuyên giao dịch này là vô hiệu và buộc ông K, bà N phải trả lại cho ông L, Bà D số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) như cấp sơ thẩm là đúng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 21.950.000đ (*Hai mươi một triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền được hưởng bồi thường là không có căn cứ nên không chấp nhận, cần giữ nguyên như Bản án sơ thẩm đã tuyên.

Về thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm HĐXX thấy rằng cấp sơ thẩm còn có một số thiếu sót tuy nhiên những thiếu sót này chưa đến mức phải hủy Bản án sơ thẩm do đó cần nhận định để cấp sơ thẩm xem xét rút kinh nghiệm như sau:

**Thứ nhất:** Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

Khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*”. Trong vụ án này phiên tòa được mở vào

ngày 21/11/2019, sau đó phiên tòa được tạm ngừng để giám định chữ ký, chữ viết của ông Hà Văn K, trong thời gian tạm ngừng phiên tòa Tòa án nhân dân thành phố TQ đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 21.950.000đ (*Hai mươi một triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng*). Sau khi thụ lý yêu cầu phản tố Tòa án tiếp tục xét xử vụ án vào ngày 20/01/2020. Việc chấp nhận và thụ lý yêu cầu phản tố như trên, trong khi yêu cầu phản tố không được điều tra, xác minh và thực hiện các thủ tục tố tụng như việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là chưa đúng. Tuy nhiên, về mặt nội dung việc cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng do đó không hủy bản án sơ thẩm.

**Thứ hai:** Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hà Văn H (người có tên và được chia đất trong biên bản họp gia đình ngày 31/7/1994) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gây khó khăn trong việc xác định sự thật khách quan của vụ án và quyền lợi của các đương sự trong vụ án. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm ông H đã có đơn đề nghị xác định không còn liên quan đến mảnh đất có tranh chấp, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm ông H có mặt và được HĐXX cho phép trình bày ý kiến tại phiên tòa, ông H đã thừa nhận biên bản họp gia đình là đúng, chữ ký trong biên bản đó cũng là chữ ký của ông, sau khi ông được chia đất ông đã đổi đất của ông cho ông B để ông B thuận tiện trong việc bán cho Ông A và ông không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan nữa. Việc không đưa ông H vào tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm là thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, tuy nhiên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên do đó không hủy bản án sơ thẩm.

**Thứ ba:** Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn đều yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông A bà M và ông L, Bà D lập ngày 18/6/1995. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm các ngày 21/11/2019, 20/01/2020 và 10/02/2020 Nguyên đơn vẫn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Tuy nhiên, tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông A bà M và ông L, Bà D lập ngày 18/6/1995 là vô hiệu. Bản án sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, điều này trái với hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Giải đáp nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đã rút một phần kháng cáo đối với nội dung này, tại phiên tòa phúc thẩm ông A, ông L cũng không đề nghị giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó HĐXX xét thấy không cần hủy bản án sơ thẩm.

Những thiếu sót trên về mặt tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm đã gây khó khăn trong quá trình giải quyết vụ án nhưng chưa đến mức nghiêm trọng và không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự cũng như xác định sự thật khách quan của vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng không cần phải hủy Bản án sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân

dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang mà chỉ cần sửa bản án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

**[3].** Về án phí dân sự sơ thẩm: Việc Bản án sơ thẩm tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận của bị đơn, nhưng không tuyên trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là thiếu sót. Ngoài ra cấp sơ thẩm cũng không xác định rõ số tiền án phí dân sự sơ thẩm của từng người phải chịu (ông K, bà N). Đây là những thiếu sót cần phải sửa Bản án sơ thẩm xác định rõ về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra các nội dung khác về án phí cần giữ nguyên như Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên.

**[4].** Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên ông K, bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Hà Văn K, bà Đinh Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, nhưng giữ lại để đảm bảo thi hành án cho phần nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm.

**[5].** Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận do đó bị đơn phải chịu các khoản chi phí này như Bản án sơ thẩm đã tuyên.

*Vì các lẽ trên*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; tiêu mục 2.3, mục 2 phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn K, bà Đinh Thị N sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS - ST, ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Quang B và các bà Hà Thị T, Hà Thị Y, Hà Thị S và ông Phùng Đình A. Ông Phùng Đình A và bà Nguyễn Thúy M được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 252,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại tổ 4, phường TH, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Ranh giới, vị trí thửa đất được giới hạn bởi các điểm 3,4,11,12,13,3 (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Ông Phùng Đình A và bà Nguyễn Thúy M có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Hà Văn K, bà Đinh Thị N được quyền sử dụng 26,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại tổ 4, phường TH, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Vị trí, ranh giới thửa đất được giới hạn bởi các điểm 2,3,13,17,2 (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Tuyên bố Giấy chuyển nhượng thỏa thuận đất thổ cư và biên bản thỏa thuận hạn mức đất thổ cư lập ngày 01/5/2016 giữa ông Hà Văn K, bà Đinh Thị N với ông Phùng Đình L, bà Lê Thị D là vô hiệu. Buộc ông Hà Văn K và bà Đinh Thị N cùng có nghĩa

vụ hoàn trả lại cho ông Phùng Đình L và bà Lê Thị D số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) tiền mua 50m<sup>2</sup> hạn mức đất ở.

*Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải chịu lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Văn K và bà Đình Thị N về việc buộc ông Phùng Đình L trả lại số tiền đền bù thu hồi đất là 21.950.000đ (*Hai mươi một triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*).

Về chi phí tố tụng: Ông Hà Văn K và bà Đình Thị N cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phùng Đình L số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.108.000 đồng (*Năm triệu một trăm linh tám nghìn đồng*) Do ông Phùng Đình L đã nộp tạm ứng số tiền này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà Văn K và bà Đình Thị N phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí DSST không có giá ngạch, và 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) án phí DSST có giá ngạch và 1.097.500đ (*Một triệu không trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng*) án phí về yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền 548.700đ (*Năm trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0000198 ngày 31/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Ông Hà Văn K bà Đình Thị N còn phải nộp số tiền là 548.800đ (*Năm trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm đồng*) đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Hà Văn K bà Đình Thị N phải nộp là 5.848.800đ (*Năm triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn, tám trăm đồng*). Trong đó ông Hà Văn K phải nộp 2.924.400đ (*Hai triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn bốn trăm đồng*). Bà Đình Thị N phải nộp 2.924.400đ (*Hai triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn bốn trăm đồng*).

Ông Phùng Đình L và bà Lê Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông L, Bà D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.300.000đ (*Bốn triệu ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0004955 ngày 20/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Văn K bà Đình Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) cho ông Hà Văn K đã nộp tại biên lai số 0000284 ngày 04/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Nhưng được giữ lại để trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà ông Hà Văn K phải nộp.

Trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) cho bà Đình Thị N đã nộp tại biên lai số 0000283 ngày 04/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Nhưng được giữ lại để trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bà Đình Thị N phải nộp.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án (10/8/2020).

*Trường hợp bản án 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 tp. TQ;
- CC THA DS tp. TQ;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA(HCTP);
- Lưu HS vụ án.

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

**Lê Tuấn Tú**