

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 206/2024/DS-PT
Ngày 17 – 12 – 2024
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 BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm

Các Thẩm phán: Ông Thái Văn Hà

Ông Nguyễn Thanh Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Trang là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Lữ Thị Xuân Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 183/2024/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Đức S; cư trú tại: Số B đường H, thôn H "4" \o "hố" Háo xã Nhơn An, thị xã A, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Hồ Thị Ánh H; cư trú tại: Số B đường H, thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

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

1. Bà Đặng Thị Ngọc S1; cư trú tại: Số B đường H, thôn H, thị xã A, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

2. Anh Cao Hoàng N; (Có mặt)

3. Chị Cao Phương Hồ Ánh N1; (Vắng mặt)

Anh N và chị N1 đồng cư trú tại: Số B đường H, thôn H "8" \o "hố" Háo Đức, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

4. Chị Cao Phương Hồ Cẩm N2; cư trú tại: Số B đường N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

5. Ông Cao Hoàng L (chết)

Những người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Hoàng L:

- Bà Hồ Thị Ánh H; (Có mặt)

- Anh Cao Hoàng N; (Có mặt)

- Chị Cao Phương Hồ Ánh N1; (Vắng mặt)

Bà H, anh N và chị N1 đồng cư trú tại: Số B đường H, thôn H, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Chị Cao Phương Hồ Cẩm N2; cư trú tại: Số B đường N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Hồ Thị Ánh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Đức S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Đặng Thị Ngọc S1 thống nhất trình bày:

Vào ngày 15/6/1997, bà Đặng Thị Ngọc S1 nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Ánh H một lô đất có chiều ngang 05m, chiều dài hết thửa đất theo hiện trạng với giá 13.000.000 đồng, bà S1 đã thanh toán 12.000.000 đồng, còn lại 1.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN). Chi phí làm thủ tục giấy tờ bên chuyển nhượng chịu. Thời điểm chuyển nhượng chỉ có bà H và bà S1 nhưng khi viết giấy mua đất thì có ghi tên ông S. Hình thức chuyển nhượng viết giấy tay. Phần đất chuyển nhượng có giới cận: Đông giáp nhà của bà T; Tây giáp phần đất nhà của bà H; Nam giáp đường đi và Bắc giáp đất gò.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã xin giấy phép xây dựng cho vợ chồng ông bà xây dựng nhà và ở ổn định từ năm 1997 cho đến nay, không có ai tranh chấp. Ông bà đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà H tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên nhưng bà H không thực hiện. Nay ông S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất lập ngày 15/6/1997 giữa vợ chồng ông bà với gia đình bà H. Ranh giới phía Tây là phần vách tường kéo thẳng ra phía sau thửa đất bao gồm cả phần đanh ông đã xây với diện tích chuyển nhượng là 138,2m², trong đó diện tích đất ở là 56,05m², còn lại là đất vườn. Số tiền còn lại chưa thanh toán ông bà sẽ trả cho gia đình bà H theo giá đất tại thời điểm hiện nay.

Bị đơn và đồng thời là người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Hoàng L, bà Hồ Thị Ánh H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 7, diện tích 360m² tại thôn H, xã N, thị xã A (viết tắt là thửa đất số 337) là do vợ chồng bà mua đấu giá của Nhà nước. Ngày 10/12/1996, Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp GCN số 000651/I5/QSĐĐ ngày 10/12/1997 cho hộ gia đình đứng tên bà. Các thành viên trong gia đình gồm: Chồng bà là ông Cao Hoàng L và các con là: Cao Phương Hồ Ánh N1, Cao Phương Hồ Cẩm N2 và Cao Hoàng N.

Bà thừa nhận là vào ngày 15/6/1997, bà có chuyển nhượng cho ông S và bà S1 một phần diện tích đất có chiều ngang 05m, chiều dài hết thửa đất với giá 13.000.000 đồng. Cùng ngày, bà S1 đã giao cho bà 12.000.000 đồng, còn 1.000.000 đồng khi nào hoàn tất thủ tục giấy tờ thì bà S1 giao đủ. Tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng chỉ có bà và bà S1; còn chồng bà (ông L) đang chấp hành án, bà có hẹn khi nào anh S2 (chồng bà) về sẽ làm giấy tờ giao cho bà S1. Bà xác định chữ ký và chữ viết trong giấy mua đất ghi ngày 15/6/1997 là do bà viết và ký tên. Bà xác định phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà S1 có giới cận: Đông giáp nhà bà T; Tây giáp phần đất của bà ranh giới theo vách tường nhà ông S, phần đang ông S xây trên phần đất của bà; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất gò. Diện tích theo chỉ dẫn của bà thì ranh giới phía Tây là vách tường của ông S, bà thống nhất diện tích đất ở là 56,05m², còn lại là đất vườn.

Sau khi chuyển nhượng đất, bà đã làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng để ông S, bà S1 xây nhà ở. Năm 1998, bà yêu cầu ông S, bà S1 giao 1.000.000 đồng để tiến hành làm giấy tờ nhưng ông S, bà S1 không giao tiền. Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/1997 với điều kiện ông S, bà S1 phải giao cho gia đình bà số tiền là 150.000.000 đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời là người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Hoàng L, các anh chị Cao Hoàng N, Cao Phương Hồ Ánh N1 và Cao Phương Hồ Cẩm N2 thống nhất trình bày:

Các anh chị là con của bà Hồ Thị Ánh H và ông Cao Hoàng Lưu. Các anh chị là thành viên hộ gia đình do bà H đứng tên chủ hộ. Các anh chị thống nhất toàn bộ như lời trình bày và yêu cầu của bà H về nguồn gốc đất, số tiền chuyển nhượng và số tiền đã nhận, các anh chị không có ý kiến gì về giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H và ông S. Các anh chị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S với bà H nhưng ông S phải thanh toán cho gia đình các anh chị 150.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 09/8/2024, Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn đã tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/6 /1997 (theo Giấy mua đất ngày 15/6/1997) giữa ông Lê Đức S, bà Đặng Thị Ngọc S1 với bà Hồ Thị Ánh H đối với diện tích 138,2m² trong đó diện tích đất ở là 56,05m² và diện tích đất vườn là 82,15 m², có 17m² đất nằm trong hành lang an toàn giao thông. Phần diện tích đất được giới hạn các điểm BDEF có tứ cận: Phía Đông giáp nhà thuộc thửa đất

338; phía Tây giáp phần đất còn lại của bà H ranh giới phía trước là tường gạch; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp thửa đất 75. (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Ông Lê Đức S, bà Đặng Thị Ngọc S1 được quyền sử dụng và sở hữu tài sản trên phần đất có diện tích 138,2m² thuộc một phần thửa đất 327.

Ông S, bà H có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai. Hộ gia đình bà Hồ Thị Ánh H có nghĩa vụ phối hợp cùng với vợ chồng ông S, bà S1 làm thủ tục đăng giấy tờ trên.

- Buộc ông Lê Đức S, bà Đặng Thị Ngọc S1 có nghĩa vụ thanh toán cho hộ gia đình bà Hồ Thị Ánh H số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng là 37.393.125 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/8/2024, bà Hồ Thị Ánh H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông S, bà S1 phải giao lại cho bà số tiền là 70.000.000 đồng và đề nghị xác định lại diện tích đất mà bà chuyển nhượng cho ông S, bà S1 là 131,3m² loại đất vườn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S không rút đơn khởi kiện và bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Cao Phương Hồ Ánh N1 và chị Cao Phương Hồ Cẩm N2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nói trên.

[2] Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông S, bà H và những người trong hộ gia đình bà H là ông L (chồng bà H) cùng các con là anh N, chị N1, chị N2 đều thừa nhận bà H đã chuyển nhượng một phần thửa đất 317 đã được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp GCN số 000651/I5/QSDĐ ngày 10/12/1997 đứng tên Hồ Thị Ánh H với diện tích cụ thể là chiều rộng 05m, chiều dọc ra giáp gò, giá chuyển nhượng là 13.000.000 đồng theo nội dung giấy mua đất ngày 15/6/1997. Ông S cho rằng bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông là 138,2m² đất; còn bà H kháng cáo cho rằng diện tích đất mà bà

đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà S1 là 131,3m² và toàn bộ diện tích đất mà bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông S là đất vườn. Xét kháng cáo của bà Hồ Thị Ánh H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Theo Biên bản định giá ngày 04/4/2024 thể hiện phần diện tích đất mà các bên không thống nhất là 6,9m², là diện tích các danh do vợ chồng ông S xây dựng từ năm 1997, kể từ khi ông S xây dựng cho đến trước khi xảy ra tranh chấp thì gia đình bà H đều không có ý kiến gì. Bên cạnh đó, ranh giới giữa hai thửa đất còn có vách tường phía trước ký hiệu FC2 (theo sơ đồ đo vẽ tại Tòa án cấp sơ thẩm) là do vợ chồng bà H xây dựng năm 2017. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần diện tích đất mà vợ chồng ông S nhận chuyển nhượng từ bà H là 138,2m² là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Tại Biên bản hòa giải ngày 03/01/2024 có sự tham gia của ông Lê Đức S, bà Đặng Thị Ngọc S1, bà Hồ Thị Ánh H, anh Cao Hoàng N. Biên bản ghi nhận các bên đương sự thống nhất các nội dung như sau:

- Xác định diện tích đất bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà S1 trong đó có 56,06m² diện tích đất ở (theo giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp), còn lại là đất vườn.

- Xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 13.000.000 đồng; vợ chồng ông S, bà S1 đã giao số tiền 12.000.000 đồng; còn lại 1.000.000 đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về phần diện tích đất ở mà bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S là 56,06m²; diện tích đất vườn là 82,15m² là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.3] Bà H kháng cáo yêu cầu vợ chồng ông S phải trả cho bà 70.000.000 đồng, thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự đều thống nhất giá chuyển nhượng theo giấy mua đất ngày 15/6/1997 là 13.000.000 đồng, vợ chồng ông S đã thanh toán 12.000.000 đồng, còn nợ 1.000.000 đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ đã thanh toán tương đương là 92,3%, tỷ lệ chưa thanh toán tương đương là 7,7%. Nên số tiền vợ chồng ông S, bà S1 phải thanh toán cho hộ gia đình bà H là 485.625.000 đồng (giá trị thửa đất chuyển nhượng theo Biên bản định giá ngày 04/4/2024) x 7,7% = 37.393.125 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử xong thì ông Cao Hoàng L (chồng bà H) chết. Do đó, tuyên buộc vợ chồng ông S và bà S1 phải thanh toán cho bà H, anh Cao Hoàng N, chị Cao Phương Hồ Ánh N1, chị Cao Phương Hồ Cẩm N2 số tiền 37.393.125 đồng.

Từ những phân tích tại mục [2.1], [2.2], [2.3], Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên buộc vợ chồng ông S, bà S1 phải thanh toán số tiền 37.393.125 đồng cho bà H, anh N, chị N1, chị N2.

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

[4] Căn cứ quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 thì bà H sinh năm 1959, thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 119, 129, 500 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 170, 179 và 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Ánh H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức S.

3. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/6/1997 (theo Giấy mua đất ngày 15/6/1997) giữa ông Lê Đức S, bà Đặng Thị Ngọc S1 với bà Hồ Thị Ánh H đối với diện tích 138,2m² (trong đó diện tích đất ở là 56,05m², diện tích đất vườn là 82,15m², có 17m² đất nằm trong hành lang an toàn giao thông). Phần diện tích đất được giới hạn các điểm BDEF có tứ cận: Đông giáp nhà thuộc thửa đất 338; Tây giáp phần đất còn lại của bà H ranh giới phía trước là tường gạch; Nam giáp đường đi; Bắc giáp thửa đất 75. (Có sơ đồ đo vẽ của Tòa sơ thẩm kèm theo).

Ông Lê Đức S và bà Đặng Thị Ngọc S1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 138,2m² và các tài sản có trên đất thuộc một phần thửa đất số 327, tờ bản đồ số 7 tại thôn H, thị xã A, tỉnh Bình Định.

4. Buộc ông Lê Đức S và bà Thị Ngọc S1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hồ Thị Ánh H, anh Cao Hoàng N, chị Cao Phương Hồ Ánh N1, chị Cao Phương Hồ Cẩm N2 số tiền 37.393.125 đồng (Ba mươi bảy triệu ba trăm chín mươi ba nghìn một trăm hai mươi lăm đồng), người đại diện nhận là bà Hồ Thị Ánh H.

5. Về chi phí tố tụng và án phí:

5.1. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.600.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm ngàn đồng). Ông Lê Đức S và bà Thị Ngọc Sen phải chịu 3.300.000 đồng (Ba triệu ba trăm nghìn đồng), bà Hồ Thị Ánh H phải chịu 3.300.000 đồng (Ba triệu ba trăm nghìn đồng). Ông S đã tạm ứng nên buộc bà Hồ Thị Ánh H có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Đức S là 3.300.000 đồng (Ba triệu ba trăm nghìn đồng).

5.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hồ Thị Ánh H không phải chịu.

- Ông Lê Đức S và bà Đặng Thị Ngọc S1 phải chịu 1.869.656 đồng (Một triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm năm mươi sáu đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0005107 ngày 03/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định. Hoàn trả lại cho ông Lê Đức S 130.344 đồng (Một trăm ba mươi nghìn ba trăm bốn mươi bốn đồng).

5.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Ánh H không phải chịu.

6. Quyền, nghĩa vụ thi hành án:

6.1. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6.2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Bình Định (1);
- Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn (1);
- Chi cục THADS thị xã Hoài Nhơn (1);
- Các đương sự (6);
- Lưu: HCTP, Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án (3).

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đỗ Thị Thắm