

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 15/2025/DSPT

Ngày 17/01/2025.

V/v: "Tranh chấp HĐ

chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Mây

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Văn Giang và bà Nguyễn Thị Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Minh Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Bình tỉnh Thái Nguyên biệt phái.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 254/QĐPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bé Thị N, sinh năm 1975 - có mặt

Nơi cư trú: Xóm L, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quang N1 – Luật sư thuộc Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh T - có mặt

Bị đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1963 - vắng mặt

Nơi ĐKKHKT: Tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Nơi cư trú hiện nay: Ngõ I, đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Trung H, sinh năm 1987; Nơi cư trú hiện nay: Ngõ I, đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/7/ 2024 tại Văn phòng C1, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên) - có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phí Văn D, sinh năm 1973; (Chồng của bà N - có mặt)

Nơi cư trú: Xóm L, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

- Anh Nguyễn Trung H, sinh năm 1987 (con trai bà L - có mặt)

Nơi cư trú: Ngõ I, đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

- Anh Nguyễn Quang H1, sinh năm 1990 (con trai bà L)

Nơi cư trú: Tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên - vắng mặt

- Bà Lộc Thị B, sinh năm 1934 – vắng mặt

Nơi cư trú: Xóm L, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Xóm L, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. (*Giấy ủy quyền ngày 23/9/2024*) - vắng mặt

Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1956 - vắng mặt

Nơi cư trú: Tổ A, phường T, TP T, tỉnh Thái Nguyên.

- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1958 - vắng mặt

Nơi cư trú: Xóm L, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

- Bà Nguyễn Thị C - vắng mặt

Nơi cư trú: Xóm L, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

- Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1970 - vắng mặt

Nơi cư trú: Xóm L, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

- Bà Phan Thị H3, sinh năm 1979 - vắng mặt

Nơi cư trú: Tổ A, phường C, TP T, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của bà N, tại phiên tòa ông Lê Quang N1 - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bé Thị N trình bày: Khoảng tháng 2/2024 bà Bé Thị N và bà Trần Thị L có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Bà L chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 438, tờ bản đồ số 27 có diện tích 472m² và thửa đất số 439, có diện tích 544,5m², tờ bản đồ số 27 xã H, huyện Đ. Tổng diện tích thỏa thuận chuyển nhượng có chiều rộng tám theo mặt đường Q là 10 mét, chiều sâu kịch tường (đến chân taluy đôi keo) kể từ mép đường quốc lộ 1B tầm khoảng 60 mét, tổng diện tích khoảng 600m², trên đất có 01 cây xoài. Hai bên thỏa thuận về giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*). Việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động quyền sử dụng đất do bà N, ông D thực hiện. Bà N đã trả cho bà L 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*) cụ thể:

Ngày 14/3/2024 bà N đã giao cho bà L 01 tỷ đồng; Khi nào làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất xong thì bà L sẽ nhận nốt số tiền còn lại là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*). Đồng thời bà L có giao cho vợ chồng bà N, ông D 02 GCNQSD đất bản chính mang tên bà Trần Thị L của 02 thửa đất số 438 và số 439, tờ bản đồ số 27, xã H, huyện Đ để bà N thực hiện thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 01/4/2024 bà N trả tiếp cho bà L 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*), các bên đã ký nhận vào phía dưới của Giấy giao tiền lần trước và cam kết số tiền còn lại 300.000.000 đồng bà N sẽ trả nốt cho bà L sau khi ký kết giấy tờ. Ngoài ra bà L còn giao cho bà N các giấy tờ cần thiết để làm hồ sơ chuyển nhượng QSD đất như: Căn cước công dân của bà L (bản sao công chứng); Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà L (bản gốc). Bà L đã làm thủ tục xin trích lục, đo đạc địa chính, xin tách

thừa tại Chi nhánh VPĐKĐĐ để làm cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi bà N cầm GCN QSD đất và các giấy tờ khác của bà L đi làm thủ tục chuyển nhượng đất thì bà L không hợp tác, không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N nữa. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hiệu lực của giao dịch viết tay giữa bà Bé Thị N với bà Trần Thị L ngày 14/3/2024; Buộc bà Trần Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà N theo thoả thuận của hai bên.

Ý kiến của bà Bé Thị N: Tôi là hàng xóm bên gia đình ông Nguyễn Bá S (chồng bà L) tại xóm L, xã H, huyện Đ. Nhà tôi ở liền kề với 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27 của bà L. Nguồn gốc 02 thửa đất này vợ chồng ông S, bà L được bố mẹ cho và đã được Nhà nước cấp GCN QSD đất mang tên cả hai vợ chồng. Từ khi ông S còn chưa mất bà L đã rao bán 02 thửa đất này. Tháng 10/2021 ông S chết, mẹ con bà L đi làm thủ tục sang tên GCN QSD đất mang tên bà L, tôi nghe bà L nói các con của bà L và mẹ chồng bà L cũng đã ký từ chối nhận di sản thừa kế của ông S để cho bà L được toàn quyền quyết định các quyền năng của người quản lý, sử dụng đất. Các thủ tục pháp lý được mẹ con bà cháu của bà L lập tại Văn phòng C2, thành phố T. Ngày 29/11/2022 bà L được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCN QSD đất đối với 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H, huyện Đ. Đầu năm 2024 tự nhiên bà L gọi điện cho vợ chồng tôi gạ bán đất, bà L có nói với tôi là bán đất để mua chung cư cho con trai, lúc đầu bà L đòi bán hết cả 02 thửa đất 438 và 439 với giá 1 tỷ đồng /1 lô 5 mét tám mét đường quốc lộ 1B nhưng vì vợ chồng tôi không có tiền mua cả 02 thửa 438, 439 nên vợ chồng tôi chỉ mua 10 mét tám mét đường quốc lộ 1B, vị trí đất tiếp giáp với phía nhà ở của vợ chồng tôi, hai bên mặc cả với nhau thì bà L xuống giá bán 800.000.000 đồng/1 lô có chiều rộng 5 mét tám mét đường Quốc lộ 1B, chiều sâu đến chân taluy đồi keo khoảng 60 mét. Vợ chồng tôi thống nhất mua 2 lô là 10 mét tám mét đường Quốc lộ 1 B, phía sau cũng rộng 10 mét, có chiều sâu từ mép đường Quốc lộ 1B đến chân taluy đồi keo với giá 1.600.000.0000 đồng(Một tỷ sáu trăm triệu đồng) và thỏa thuận có 90 m² là đất ở còn lại là đất vườn tạp, chưa xác định tổng diện tích cụ thể là bao nhiêu m². Trên phần đất vợ chồng tôi mua tại thửa 438 có 01 cây xoài.

Ngày 29/02/2024 bà L đã đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Đ nộp hồ sơ và đơn đề nghị đo đạc, tách thửa đất và đã được Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Đ hẹn trả kết quả vào ngày 21/3/2024. Trong thời gian chờ đợi kết quả, bà L có gọi điện thoại yêu cầu tôi khẩn trương trả tiền cho bà L.

Ngày 14/3/2024 bà Trần Thị L hẹn vợ chồng tôi mang tiền đến quán café trước công DANKO để trả tiền mua đất cho bà L, chính bà L là người viết và ký giấy giao nhận tiền khi vợ chồng tôi trả trước cho bà L 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Bà L đưa cho tôi 02 GCN QSD đất mang tên Trần Thị L (bản gốc) của 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H, huyện Đ để cho tôi đi làm thủ tục tách thửa, sang tên cấp GCN QSD đất cho tôi. Sau ngày hôm đó bà L liên tục gọi điện cho vợ chồng tôi đòi vợ chồng tôi phải trả hết số tiền còn lại nhưng vợ chồng tôi chưa lo đủ. Ngày 01/4/2024 vợ chồng tôi trả thêm cho bà L 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), số

tiền còn lại 300.000.000 đồng, bà L yêu cầu vợ chồng tôi sau 1 tuần nữa phải trả nốt nhưng tôi nói với bà L là khi nào đến ký giấy tờ chuyển nhượng đất thì trả nốt. Khi tôi đang làm thủ tục chuyển nhượng thì khoảng cuối tháng 6/2024 bà L tự dưng gọi điện thông báo với vợ chồng tôi là không bán đất nữa với lý do con bà L không đồng ý bán.

Nay tôi yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch viết tay giữa tôi và bà Trần Thị L về việc chuyển nhượng QSD đất tại 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H, huyện Đ đối với phần diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng, được Công ty TNHH X bản đồ HF xác định diện tích tại bản trích đo là 567,0 m² trong đó có 90 m² đất ở còn lại là đất trồng cây lâu năm. Tôi sẽ trả tiếp cho bà L 300.000.000 đồng.

2. Ý kiến của bị đơn, bà Trần Thị L trình bày: Vợ chồng bà N và ông Phí Văn D là hàng xóm bên gia đình nhà chồng tôi. Nhà ở của bà N, ông D liền kề với 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H, huyện Đ. Nguồn gốc thửa đất số 438 và 439 là của gia đình chồng tôi tặng cho hai vợ chồng tôi từ năm 2010. Sau khi chồng tôi mất thì tôi làm thủ tục sang tên một mình tôi đứng tên trên GCN QSD đất để thuận tiện cho việc cấp đổi đất và tặng cho các con sau này. Ngày 29/11/2022 tôi được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp 02 GCNQSD đất số DH926425 và DH 92642602 đối với 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27. Tết năm 2024 bà N có đến gia đình tôi hỏi mua đất và hai bên thống nhất bà N mua 2 lô là 10 mét tám mét đường quốc lộ 1B với giá 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) có chiều sâu kịch tường đến (chân taluy đồi keo) không xác định diện tích cụ thể là bao nhiêu m². Trong đó có 90 m² đất thổ cư còn lại là đất vườn tạp. Vị trí đất thuộc thửa 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Ngày 14/3/2024 bà N trả tôi 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và tôi đã đưa 02 Giấy chứng nhận QSD đất (Sổ gốc) của thửa 438 và 439 cho bà N đi làm thủ tục tách thửa, sau đó thì hai bên sẽ làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định của pháp luật. Tôi có gọi điện thúc giục bà N trả nốt tiền thì đến ngày 01/4/2024 bà N trả cho tôi 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 300.000.000 đồng nữa hẹn khi nào ký giấy tờ thủ tục tôi sẽ nhận nốt. Do các con tôi không đồng ý tôi chuyển nhượng QSD đất cho bà N nên tôi đến nhà bà N để bàn bạc lại nhưng bà N không gặp tôi. Tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, tôi không đồng ý chuyển nhượng QSD đất cho bà N nữa vì đất của gia đình tôi chưa đủ điều kiện để làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà N. Đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu, tôi sẽ trả 1.300.000.000 đồng tiền đã nhận và tiền lãi tính theo lãi suất cho vay của Ngân hàng tại thời điểm tôi trả tiền cho bà N. Đề nghị bà N trả lại cho tôi 02 Giấy chứng nhận QSD gốc.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Trung H và anh Nguyễn Quang H1 cùng có quan điểm trình bày: Chúng tôi là con trai của bà L và ông S, bố mẹ chúng tôi sinh được hai anh em tôi. Năm 2021 bố chúng tôi chết đột tử, sau đó mẹ con chúng tôi đi làm thủ tục sang tên GCN QSD đất mang tên một mình bà L. Anh em chúng tôi và bà Lộc Thị B (bà nội chúng tôi) đã ký từ chối nhận di sản thừa kế của bố tôi để cho bà L được toàn quyền quyết định các quyền năng của người quản lý, sử dụng đất. Văn bản và các thủ tục

được lập tại Văn phòng C2, thành phố T để bà L có toàn quyền quyết định, sau này còn chia tách đất cho anh em tôi. Ngày 29/11/2022 mẹ tôi được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCN QSD đất đối với 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H. Mẹ tôi có kể đã bán đất cho bà N có chiều rộng tám mét đường quốc lộ 1B là 10 mét, phía sau cũng rộng 10 mét, có chiều sâu đến chân taluy đồi trồng keo khoảng hơn 60 mét với giá 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) và thỏa thuận có 90 m² đất ở còn lại là đất vườn tạp, chưa xác định tổng diện tích cụ thể là bao nhiêu m². Bà L nói với tôi là bán đất cho bà N để mua đất bên thành phố. Sau đó số tiền bà L nhận của bà N 1.300.000.000 đồng bà L nói với tôi là đã gửi Ngân hàng. Tôi có xuất trình cho Tòa án Biên bản họp gia đình tại nhà bà Lộc Thị B ngày 15/7/2022 các cô tôi là bà H2, bà G, bà C, bà O đều nhất trí để 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H cho mẹ con chúng tôi ở và sau này xây nhà thờ họ. Tôi không đồng ý việc chuyển nhượng QSD đất của bà L với bà N nên đã gửi đơn đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đề nghị dừng việc chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà L với bà N. Buộc bà L phải trả bà Bé Thị N số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) đã nhận của bà N và bà N phải trả bà L 02 GCN QSD đất gốc của thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H.

Ý kiến của ông Phí Văn D (chồng bà N): Tôi là chồng của bà N xác định toàn bộ nội dung ông Luật sư và bà N đã trình bày là đúng sự thật. Tôi không chấp nhận quan điểm của bà L và anh H, hôm 14/03/2024 bà L nhận tiền của vợ chồng tôi và đưa 02 GCN QSD đất (bìa gốc) của 02 thửa 438, 439 cho vợ chồng tôi và nói với vợ chồng tôi rằng bà L có toàn quyền quyết định việc mua bán đất, bà cũng nói cho các con bà biết việc này. Nay cả mẹ con bà L có cùng ý kiến không bán đất cho vợ chồng tôi nữa. Tôi đề nghị bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị O là Người đại diện theo ủy quyền của bà Lộc Thị B đồng thời cũng là ý kiến của bà O với tư cách người làm chứng: Tôi là con gái của bà Lộc Thị B và là em gái ruột của ông Nguyễn Bá S (chồng bà Trần Thị L). Nguồn gốc của 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H, huyện Đ là của bố mẹ tôi cho vợ chồng anh S, chị L từ năm 2011 và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất mang tên hộ ông Nguyễn Bá S và bà Trần Thị L. Năm 2021 anh S chết do đột tử, sau đó chị L và con trai là anh H, anh H1 đi làm thủ tục sang tên GCNQSD đất mang tên một mình bà Trần Thị L để bà L tách đất cho 02 con trai và làm nhà thờ họ.

Gia đình tôi có biên bản họp gia đình tại nhà bà Lộc Thị B đó có cả bà Trần Thị L thống nhất 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H, huyện Đ để 1 phần làm nhà thờ họ và sang tên QSD đất cho anh Nguyễn Trung H, anh Nguyễn Quang H1 và bà Trần Thị L. Tại biên bản họp gia đình ngày 15/7/2022 thể hiện phần đất để làm nhà thờ họ (thống nhất là 7 mét) tám mét đường quốc lộ 1B là có quyền lợi của các chị em chúng tôi trong đó. Việc bà L bán 02 phần đất của 02 thửa đất cho nhà bà N ông D, chị em tôi không đồng ý. Các chị em trong nhà có nói bà L về việc tách đất nhưng bà L cứ chần chừ không muốn làm, con bà L cũng hỏi thì bà L nói chưa có thời gian

đi làm. Đến khi bà L bán đất thì tôi và các chị em còn lại là bà H2, bà G, bà C đều không đồng ý việc bà L chuyển nhượng QSD đất cho bà N. Chúng tôi đề nghị Tòa án hủy giao dịch mua bán đất bằng giấy giao nhận tiền viết tay vì giao dịch không có người chứng kiến và không được công chứng việc chuyển nhượng giữa bà L với bà N. Buộc bà L phải trả bà Bé Thị N số tiền 1.300.000.000 đồng đã nhận của bà N.

Những người làm chứng còn lại có nội dung làm chứng giống lời khai của bà Nguyễn Thị O.

Với nội dung trên tại bản án số 17/2024/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, 271, 273, 482, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, khoản 2 Điều 129, 357, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; Điều 100, 105, 106, 167 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ban hành quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Bé Thị N đối với bị đơn bà Trần Thị L.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa bà Bé Thị N và bà Trần Thị L tại Giấy giao tiền ngày 14/3/2024 đối với 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên được Công ty TNHH X và đo đạc bản đồ HF đo đạc xác định tổng diện tích là 567 m². Cụ thể:

- Diện tích bà L và bà N thỏa thuận chuyển nhượng tại thửa 438 tờ bản đồ số 27 xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên là 295,7 m². Trong đó: 94,1 m² đất thuộc hành lang giao thông (có 87,1 m² nằm trong GCN QSD đất và 7 m² theo bản đồ địa chính); 90 m² đất ở và 111,6 m² đất trồng cây lâu năm. Vị trí:

Phía Đông giáp: Đường Quốc lộ 1B;

Phía Tây giáp thửa 439;

Phía Nam giáp: Nhà ở của bà Bé Thị N;

Phía Bắc giáp: Phần đất còn lại của thửa 438;

Chiều dài các cạnh theo các mốc trên bản trích đo: Từ điểm 1-2 = 10 mét; Từ điểm 2-3 = 0,75 mét; Từ điểm 2-4 = 9,90 mét; Từ điểm 4-5 = 0,19 mét; Từ điểm 4-6 = 20,79 mét; Từ điểm 6-9 = 9,96 mét; Từ điểm 9-10 = 20,54 mét; Từ điểm 10-11 = 9,11 mét; Từ điểm 11-1 = 0,39 mét. (Theo sơ đồ trích đo tại thửa đất số 438 các điểm: 9,10,11, 1,2,4,6,9).

- Diện tích bà L và bà N thỏa thuận chuyển nhượng tại thửa 439 tờ bản đồ số 27 xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên là 271,3 m² đất trồng cây lâu năm. Vị trí: Phía Đông giáp: Thửa 438;

Phía Tây giáp: Phần đất còn lại của thửa 439;

Phía Nam giáp: Giáp thửa 408 của bà Bé Thị N và thửa 203 của ông Nguyễn Xuân T;

Phía Bắc giáp: Phần đất còn lại của thửa 439;

Chiều dài các cạnh theo các mốc trên bản trích đo: Từ điểm 6-7= 28,62 mét; Từ chân taluy điểm 7-8 = 10 mét; Từ điểm 8-9 = 26,34 mét; Từ điểm 9-6 = 9,96 mét; (Theo sơ đồ trích đo tại thửa đất số 439 các điểm 6,7,8,9,6), Có sơ đồ trích đo thửa đất số 438, 439 kèm theo.

2. Buộc bà Bé Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho bà Trần Thị L 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

3. Bà Trần Thị L được nhận 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) do bà Bé Thị N phải có nghĩa vụ trả.

Bà Bé Thị N có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/10/2024 anh H, bà O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xem xét không công nhận Giấy chuyển quyền sử dụng đất (giấy giao tiền viết tay) ngày 14/3/2024 giữa bà Bé Thị N và bà Trần Thị L1 vì không tuân thủ quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013; Không nhất trí với bản án sơ thẩm tuyên 02 Biên bản họp gia đình của gia đình bà Lộc Thị Bản liên quan đến thửa đất mang tên Trần Thị Lchất pháp lý.

Tại phiên toà phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị L bà Lộc Thị B; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận sự thỏa thuận của hai bên đối với diện tích đất 94,1 m² đất thuộc hành lang giao thông (có 87,1 m² nằm trong GCN QSD đất và 7 m² theo bản đồ địa chính) tại thửa 438 tờ bản đồ số 27 xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay anh Hgiữ nguyên nội dung kháng cáo; Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 31/12/2024 bà Ogiữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1]. Xét kháng cáo của anh Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Oghị cấp phúc thẩm không công nhận Giấy chuyển quyền sử dụng đất (giấy giao tiền viết tay) ngày 14/3/2024 giữa bà Bé Thị N Trần Thị L không tuân thủ quy định tại Điều 167 Luật đất

đai 2013; Không nhất trí với bản án sơ thẩm tuyên: 02 Biên bản họp gia đình của gia đình bà Lộc Thị Bản liên quan đến thửa đất mang tên Trần Thị Lý không có tính chất pháp lý.

1.1 Xét yêu cầu kháng cáo của anh Hg nhất trí với bản án sơ thẩm tuyên: 02 Biên bản họp gia đình của gia đình bà Lộc Thị Bản liên quan đến thửa đất mang tên Trần Thị Lý không có tính chất pháp lý.

Hội đồng xét xử thấy: Biên bản họp gia đình do bị đơn xuất trình ghi ngày 06/2/2022 thành phần gồm bà Lộc Thị B, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Guyễn Thị C, guyễn Thị Oẹ đẻ và các chị em ruột của ông Nguyễn Bá Sĩ để lại di sản; Nội dung họp để định đoạt việc sử dụng 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã Hóa Trung, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

Biên bản họp gia đình do bị đơn xuất trình ghi ngày 15/7/2022, tại phiên tòa xác định lại là ghi nhầm tháng họp vì thực tế họp vào tháng 2/2022, thành phần gồm bà Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Guyễn Thị C, guyễn Thị Orần Thị Lh, Trần Trung H4nh, Nguyễn Quang H1, dung họp để định đoạt việc sử dụng 02 thửa đất số 438 và 439 nói trên.

Xét thấy 02 thửa đất số 438 và 439 là tài sản của hộ gia đình ông Sơn bà Lý cùng hai con là anh Hiếu và anh Huy. Khi ông Sơn chết, phát sinh di sản thừa kế của ông Sơn trong khối tài sản này và hàng thừa kế thứ nhất của ông Sơn có thêm bà Lộc Thị Bản. Bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Giang, bà Nguyễn Thị Châm, bà Nguyễn Thị Oanh không nằm trong hàng thừa kế thứ nhất nên không có quyền định đoạt đối với hai thửa đất trên; Lần họp thứ nhất vắng mặt bà Lý và hai con trai; lần họp thứ hai vắng mặt bà Bản. Đồng thời các nội dung họp để định đoạt về quyền sử dụng đất và không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật.

Như vậy hai thỏa thuận trên thiếu các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự và chưa bảo đảm về hình thức của giao dịch theo quy định tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự nên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ nhận định hai Biên bản họp gia đình nói trên không có giá trị chứng minh, không có căn cứ chấp nhận là đúng quy định của pháp luật, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh H4ội dung này.

1.2 Xét yêu cầu kháng cáo của anh H4ghị cấp phúc thẩm không công nhận Giấy chuyển quyền sử dụng đất (giấy giao tiền viết tay) ngày 14/3/2024 giữa bà BéBé Thị N Trần Thị L1 không tuân thủ quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013:

Hội đồng xét xử thấy: Trong vụ án này hai bên đương sự đều thừa nhận không phản đối nội dung sau: Ngày 14/3/2024 tại gia đình bà Trần Thị Lý, bà Lý và bà Bé Thị Nhung thống nhất lập “Giấy nhận tiền” nội dung: Bà Lý bán cho bà Nhung, ông Dũng 01 ô đất 10m, chiều sâu tầm 60m kể từ mép đường vào trong đó có 90m² đất thổ cư giá trị là một tỷ sáu trăm triệu đồng; Nay tôi (Lý) giao bìa đỏ cho ông bà Nhung Dũng để làm thủ tục chuyển quyền và nhận 1 tỷ đồng chẵn, khi nào làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong thì sẽ nhận nốt số tiền còn lại (600 triệu đồng). Ngày 01/4/2024 bà Lý tiếp tục nhận của bà Nhung 300.000.000 đồng(Ba trăm triệu đồng).

Nên đây là những tình tiết, sự kiện không cần chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên nhân không tiếp tục thực hiện thỏa thuận trên là do bà Trần Thị Long đồng ý bán đất với lý do các con bà Lý không nhất trí cho bà Lý bán đất.

Anh Hiếu và bà Oanh không nhất trí cho bà Lý bán đất cho bà Nhung với lý do: Nguồn gốc thửa đất 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã Hóa Trung là của bà Lộc Thị Bản, ngày 15/7/2022 gia đình tôi có biên bản họp gia đình tại nhà bà Lộc Thị Bản trong đó có cả bà Trần Thị Lý thống nhất 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã Hóa Trung, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên để 1 phần làm nhà thờ họ và sang tên quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Trung Hiếu, anh Nguyễn Quang Huy và bà Trần Thị Lý.

Hội đồng xét xử thấy: Nguồn gốc hai thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã H, huyện Đ của vợ chồng bà Trần Thị Lg Nguyễn Bá Sc bố mẹ ông Sg cho và được UBND huyện Đp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 982082 ngày 30/12/2010 đối với thửa đất số 438 TĐĐ 27 mang tên Hộ ông Nguyễn Bá Sbà Trần Thị LSở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây chứng nhận Quyền sử dụng đất số CO735735 ngày 04/9/2018 đối với thửa đất số 439 TĐĐ 27 mang tên Hộ ông Nguyễn Bá Sbà Trần Thị L.

Tháng 10/2021 ông St, những người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông S có: Bà Lộc Thị BTrần Thị Lh Nguyễn Trung HNguyễn Quang HIng đó bà Lộc Thị B Nguyễn Trung HNguyễn Quang Hlvăn bản từ chối nhận di sản thừa kế của ông So đúng quy định của pháp luật.

Trong ngày 04/8/2022 tại Văn phòng công chứng Bùi Hạ, thành phố Thái Nguyên bà Trần Thị Lý, anh Nguyễn Trung Hiếu, anh Nguyễn Quang Huy lập Văn bản thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình, nội dung thỏa thuận: Bà Lý được toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 982082 ngày 30/12/2010, số CO735735 ngày 04/9/2018 nói trên. Đồng thời bà Lý, anh Hiếu, anh Huy, bà Bản lập Văn bản Khai nhận di sản thừa kế, nội dung: kể từ ngày ký văn bản này bà Lý được toàn quyền lập và ký tên vào các giấy tờ theo quy định của pháp luật để làm các thủ tục sang tên trước bạ, đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với khối bất động sản có GCNQSD đất số BA 982082 ngày 30/12/2010, số CO735735 ngày 04/9/2018 nói trên.

Căn cứ vào các tài liệu trên, ngày 29/11/2022 bà Trần Thị Lợc SởSở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Ti GCNQSD đất số DH926425 và DH 92642602 đối với 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã Hóa Trung, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

Như vậy việc xác định quyền sở hữu của bà Trần Thị Li với thửa đất số 438 và thửa đất số 439 tờ bản đồ số 27, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyêntheo quy định tại các Điều 102, 212, 221, 612, 620, 651, 221 của Bộ luật dân sự năm 2015 do vậy bà Lý có quyền định đoạt hai thửa đất này theo quy định tại Điều 158 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với lý do anh Hiếu và bà Oanh không đồng ý cho bà Lý bán đất đã được phân tích tại tiểu mục 1.1.

Từ các phân tích trên thấy rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã xã H, huyện Đũa bà Trần Thị L bà BéBé Thị Ngày 14/3/2024 là hoàn toàn tự nguyện, khi thỏa thuận các bên đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bên chuyển nhượng đã nhận trên 2/3 giá trị tài sản và bàn giao toàn bộ giấy tờ sở hữu tài sản cho bên nhận chuyển nhượng; Bên nhận chuyển nhượng để lại một phần tiền làm điều kiện để thực hiện nốt thỏa thuận. Tuy thỏa thuận giữa hai bên không tuân thủ quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 về việc công chứng, chứng thực khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định:

“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Áp dụng Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì yêu cầu Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa bà BéBé Thị N Trần Thị Li Giấy giao tiền ngày 14/3/2024 đối với 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã xã H, huyện Đũa bà N căn cứ để chấp nhận.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm đã nhận định rõ diện tích đất 94,1 m² đất (có 87,1 m² nằm trong GCNQSD đất và 7 m² theo bản đồ địa chính) tại thửa 438 tờ bản đồ số 27 xã xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên thuộc hành lang giao thông của quốc lộ 1B nhưng vquốc lộ Athỏa thuận của bà Lý và bà Nhung đối với diện tícNlà không phù hợp với quy định của pháp luật, xét cần sửa một phần án sơ thẩm đối với nội dung này.

Về án phí: Bà Lý và bà Bản đều là người cao tuổi nên miễn án phí phúc thẩm cho hai người này.

[2]. Tại phiên toà phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị L LộcLộc Thị B một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ. Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L LộcLộc Thị B một phần bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà BéBé Thị Nới bà Trần Thị Lý.

- Xác định diện tích đất 94,1 m² đất (có 87,1 m² nằm trong Giấy CNQSD đất và 7 m² theo bản đồ địa chính) tại thửa 438 tờ bản đồ số 27 xã xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên theo hành lang giao thông của Quốc lộ 1B.

Vị trí cụ thể theo các mốc của sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm là 1, 2, 3, 4, 5, 10, 1. Chiều dài các cạnh theo các mốc trên bản trích đo: Từ điểm 1-2 = 10 mét; Từ điểm 2-3 = 0,75 mét; Từ điểm 2-4 = 9,90 mét; Từ điểm 4-5 = 0,19 mét; Từ điểm 5-10 = 9,75m; Từ điểm 10-11 = 9,11m; Từ điểm 11-1 = 0,39m.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa bà BéBé Thị Nranh Thị Li Giấy giao tiền ngày 14/3/2024 đối với 02 thửa đất số 438 và 439 tờ bản đồ số 27, xã xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên công ty TNHH Xạc bản đồ HF đo đạc xác định tổng diện tích là 472,9 m² có hiệu lực pháp luật. Cụ thể:

+ *Diện tích bà LýL Nthượn chuyển nhượng tại thửa 438 tờ bản đồ số 27 xã xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên* m², trong đó có 90 m² đất ở và 111,6 m² đất trồng cây lâu năm. Vị trí:

Phía Đông giáp lộ giới giao thông đường Quốc lộ 1B;

Phía Tây giáp thửa 439;

Phía Nam giáp đất của bà Bé Thị Nhung;

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 438;

Chiều dài các cạnh theo các mốc trên bản trích đo: Từ điểm 5-6 = 20,75 mét; Từ điểm 6-9 = 9,96 mét; Từ điểm 9-10 = 20,54 mét; Theo sơ đồ trích đo tại thửa đất số 438 các điểm: 5, 6, 9, 10.

+ *Diện tích bà LýL Nthượn chuyển nhượng tại thửa 439 tờ bản đồ số 27 xã xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên* m² đất trồng cây lâu năm. Vị trí:

Phía Đông giáp thửa 438;

Phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 439;

Phía Nam giáp thửa 408 của bà BéBé Thị N203 của ông Nguyễn Xuân Trường;

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 439;

Chiều dài các cạnh theo các mốc trên bản trích đo: Từ điểm 6-7 = 28,62 mét; Từ chân taluy điểm 7-8 = 10 mét; Từ điểm 8-9 = 26,34 mét; Từ điểm 9-6 = 9,96 mét; Theo sơ đồ trích đo tại thửa đất số 439 các điểm: 6,7,8,9,6.

(Có sơ đồ trích đo thửa đất số 438, 439 kèm theo)

Miễn án phí phúc thẩm cho bà LýL Bn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho anh Hiền 600.000đ hai người đã nộp tại biên lai số 0007329 ngày 21/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Đồng Hỷ;
- Chi cục THADS huyện Đồng Hỷ;
- UBND xã Hóa Trung, Đồng Hỷ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Nguyễn Hồng Mây

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

