TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 141/2024/DS-PT
Ngày: 14-8-2024
"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 THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín

Ông Phạm Thái Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 52/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024, về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2024, thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 79/2024/TB-TA ngày 02/7/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 104/2024/QĐ-PT ngày 26/7/2024 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: bà Trần Thị S, sinh năm: 1963 (có mặt)

Địa chỉ: thôn H, xã T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

2.Bị đơn:

+ Bà Trần Thị Đ, sinh năm: 1970; (có mặt)

Địa chỉ: thôn H, xã T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ liên hệ: khu phố 4, phường P, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hồ Thị N, Văn phòng luật sư Hồ Nam, Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Trần Văn C, sinh năm: 1966 (có mặt)

Địa chỉ: thôn H, xã T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Xuân D, sinh năm: 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn H, xã T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm: 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn T, H, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn H, xã T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Hiện đang chấp hành án tại tổ 27, Phân trại 2, Trại giam Huy Khiêm, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Xuân D, bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Nguyễn Văn K: bà Trần Thị S, sinh năm: 1963 (có mặt)

Địa chỉ: thôn H, xã T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1930 (vắng mặt và yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: thôn H, xã T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn bà Trần Thị S trình bày: Bà yêu cầu công nhận Bản thỏa thuận cam kết sang nhượng nhà ở và đất ngày 08/6/2011 giữa bà và vợ chồng ông Trần Văn C, Trần Thị Đ. Diện tích đất yêu cầu công nhận là 10m ngang đất và kéo dài hết đất, đo thực tế là 524m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048 ngày 14/9/1998 của UBND thị xã La Gi (nay là UBND thị xã La Gi) mang tên hộ ông Trần Văn C. Giá chuyển nhượng nhà đất là 360.000.000 đồng, bà đã giao 3 lần tiền là 303.400.000 đồng, còn lại chưa thanh toán là 56.600.000 đồng. Nay bà yêu cầu công nhận đất thực tế 524m^2 đã chuyển nhượng và bà thanh toán cho bà Đ, ông C số tiền 56.600.000 đồng.

- Bị đơn bà Trần Thị Đ trình bày: Bà Đ xác nhận ngày 08/6/2011, vợ chồng bà Đ, ông C có chuyển nhượng thửa đất số 172, tờ bản đồ số 1 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048 ngày 14/9/1998 của UBND thị xã La Gi (nay là UBND thị xã La Gi) mang tên hộ ông Trần Văn C. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048, còn thửa đất số 165 không bán, vẫn thuộc quyền sở hữu của ông C, bà Đ. Số tiền chuyển nhượng là 360.000.000 đồng, đã giao 290.000.000 đồng, còn lại chưa 70.000.000 đồng, đề nghị giao thửa đất số 172 cho bà S, bà S phải đưa số tiền chưa đưa là 70.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm kể từ thời điểm chưa đưa cho đến nay. Thửa đất số 165 là tài sản của vợ chồng bà Đ, ông C.

Nguồn gốc đất là do ông C, bà Đ nhận chuyển nhượng của ông H, nên thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông C, bà Đ, không liên quan gì đến các con của ông C, bà Đ. Trên đất này cũng không có tài sản gì liên quan đến các con của ông C, bà Đ, nên không phải đưa các con của ông C, bà Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan.

- Bị đơn ông Trần Văn C trình bày: Ông xác nhận ngày 08/6/2011, vợ chồng ông C , bà Đ có bán 10m ngang đất mặt tiền từ trước ra sau, bao gồm thửa

đất số 165, 172 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048 ngày 14/9/1998 của UBND thị xã La Gi (nay là UBND thị xã La Gi) mang tên hộ ông Trần Văn C cho vợ chồng bà S, ông Thành. Giá chuyển nhượng thời điểm đó là: 360.000.000 đồng, đã giao 303.400.000 đồng, còn lại chưa đưa là 56.600.000 đồng. Ông đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thực tế 524m^2 đất cho bà S. Số tiền còn lại 56.600.000 đồng, bà S phải giao lại cho ông và bà Đ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Xuân D và bà Nguyễn Thị Xuân M trình bày: Cha mẹ ông, bà là bà Trần Thị S và ông Nguyễn Văn Th có nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông Trần Văn C, bà Trần Thị, sử dụng đất liên tục, ổn định đến thời điểm hiện nay. Bà S chưa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được là do vợ chồng ông C, bà Đ ly hôn, không hợp tác làm hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực để đăng ký biến động sang tên. Nay ông Nguyễn Văn Th chết, ông, bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Th. Ông, bà đồng ý giao phần thừa kế cho mẹ là bà Trần Thị S, đề nghị ông C, bà Đ sang tên cho một mình bà S được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đặt trình bày: Bà là mẹ của ông Nguyễn Văn T (chồng bà Trần Thị S). Chồng bà là ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1931 (chết). Việc mua bán chuyển nhượng đất đai giữa vợ chồng bà Trần Thị S, ông Nguyễn Văn Th với vợ chồng ông Trần Văn C, bà Trần Thị Đ thì bà không biết. Tiền mua bán chuyển nhượng là tài sản của ông Th, bà S. Bà không liên quan. Nay ông Th (chồng bà S) đã chết, phần tài sản tranh chấp là tài sản riêng của bà Trần Thị S, bà không tranh chấp gì đối với phần này, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã La Gi giao phần này cho bà S được quyền sở hữu, sử dụng.

Do tuổi cao, nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp (công khai chứng cứ, hòa giải, định giá, thẩm định, xét xử,…). Bà ủy quyền toàn bộ cho là bà Trần Thị S nhận các văn bản tố tụng của Tòa án các cấp.

Ngày 27/12/2023, Tòa án nhân dân thị xã La Gi thành lập Hội đồng định giá tài sản, trị giá tài sản như sau:

- Đất theo giá thị trường là 16.071.000 đồng/1m^2;
- Nhà 2.160.000 đồng/1m^2;
- Mái che: 205.000 đồng/m^2;
- Nền gạch: 355.500 đồng/m^2;
- Tường rào: 510.900 đồng/m dài.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận việc chuyển nhượng diện tích 524m^2 đất tại thôn Hiệp Tiến, xã Tân Tiến, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận giữa bà Trần Thị S với ông Trần Văn C, bà Trần Thị Đ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048 ngày 14/9/1998 của UBND huyện Hàm Tân (nay là UBND thị xã La Gi) mang tên hộ ông Trần Văn C.

Bà Trần Thị S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh sang tên, đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048 ngày 14/9/1998 của UBND huyện Hàm Tân (nay là UBND thị xã La Gi) mang tên hộ ông Trần Văn C theo quy định pháp luật.

(Đính kèm sơ đồ khu đất tranh chấp giữa bà Trần Thị S và ông Trần Văn C, bà Trần Thị Đ ngày 18/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai La Gi)

2. Bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn C, bà Trần Thị Đ số tiền 56.600.000 *(năm mươi sáu triệu sáu trăm nghìn*) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả khi thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/02/2024, bà Trần Thị Đ nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm 05/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 tại Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Trần Thị Đ kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì bỏ sót người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ về hộ gia đình của ông C , bà Đ đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Nếu cấp phúc thẩm đã khắc phục được thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chỉ công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 172, diện tích 204,1m^2 và tài sản gắn liền với đất. Bà Đ hoàn trả lại giá trị công trình phụ trên diện tích đất 25m^2 của thửa đất số 165. Buộc bà S trả cho bà Đ, ông C 56.600.000 đồng và tiền lãi chậm trả từ năm 2016 đến ngày xét xử phúc thẩm với mức lãi suất 10%/năm.

- Nguyên đơn bà Trần Thị S đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thị Đ.

- Bị đơn ông Trần Văn C đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về số tiền 56.600.000 đồng bà S phải trả, ông C tự nguyện không nhận và giao lại cho bà Trần Thị Đ nhận hết.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung kháng cáo của bị đơn: Chứng cứ mà bị đơn Trần Thị Đ cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm không đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thị Đ. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn C không nhận số tiền bán đất 56.600.000 đồng, để cho bà Trần Thị Đ được nhận.

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (HĐXX) cấp phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, việc kháng cáo của bị đơn Trần Thị Đ trong thời hạn luật định nên HĐXX cấp phúc thẩm xem xét giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không tự thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Trần Thị Đ, HĐXX nhận thấy giữa các đương sự tranh chấp như sau: Bà Trần Thị S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất chuyển nhượng 524m^2 theo Bản thỏa thuận cam kết sang nhượng nhà ở và đất ngày 08/6/2011, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048 ngày 14/9/1998 của UBND huyện Hàm Tân (nay là UBND thị xã La Gi). Bà Trần Thị Đ cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048 ngày 14/9/1998 của UBND huyện Hàm Tân (nay là UBND thị xã La Gi) gồm 02 thửa đất số 165, 172. Bà Đ và ông C chỉ chuyển nhượng thửa đất số 172, không chuyển nhượng thửa đất số 165. Còn ông C cho rằng vợ chồng ông bà chuyển nhượng toàn bộ đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048 ngày 14/9/1998 của UBND huyện Hàm Tân (nay là UBND thị xã La Gi) mang tên hộ ông Trần Văn C gồm 02 thửa đất số 165, 172 như khởi kiện của bà S, nên ông bà mới giao toàn bộ nhà, đất cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S, ông Thành.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Trần Thị Đ cung cấp công văn số 1121/CN.VPĐKĐĐLG ngày 29/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048 ngày 14/9/1998 cấp cho hộ ông Trần Văn C và Giấy xác nhận thông tin về cư trú của công an thị xã Lagi thì hộ gia đình ông C năm 1997 bao gồm 5 nhân khẩu: vợ chồng ông C , bà Đ và 2 con . Từ đó bị đơn cho rằng khi bán đất cho ông Thành, bà S ngày 08/6/2011 thì do toàn bộ hộ gia đình phải ký bán. Nhận định này là không có cơ sở bởi trong đơn đăng kí cấp giấy chứng nhận của ông C năm 1997 xác định năm 1992 ông C , bà Đ sang nhượng lại từ ông Trần Công Chính (02 thửa đất số 165, 172). Thời điểm ông C , bà Đ mua đất năm 1997 thì con lớn

chỉ 9 tuổi, con nhỏ 7 tuổi. Vợ chồng ông C , bà Đ xây dựng nhà lúc các con còn nhỏ, không có đóng góp công sức gì nên ngôi nhà và đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông C , bà Đ. Như vậy tài sản này là tài sản của ông C , bà Đ không thể suy diễn đất của hộ gia đình phải là thuộc quyền sở hữu của các thành viên trong gia đình. Mặt khác, tại phiên tòa, bà Đ và ông C thừa nhận sau khi bán đất cho bà S, bà Đ và ông C đã tự chia số tiền bán đất. HĐXX xét thấy không cần thiết phải đưa các con của bà Đ, ông C vào tham gia tố tụng. Vì vậy Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông C , bà Đ với ông Thành, bà S là đúng chủ thể của hợp đồng.

[4] Các đương sự trong vụ án đều thống nhất xác định ngày 08/6/2011, vợ chồng ông Nguyễn Văn Thành, bà Trần Thị S và vợ chồng ông Trần Văn C, Trần Thị Đ thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất tại thôn H, xã T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Khi chuyển nhượng, ngôi nhà trên đất đã tồn tại, diện tích không thay đổi như ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định, đo đạc của Tòa án nhân dân thị xã La Gi. Giữa các đương sự khai mâu thuẫn về diện tích chuyển nhượng, để làm rõ vấn đề mâu thuẫn diện tích đất chuyển nhượng thì ngoài giấy bán đất đã kí kết ngày 08/6/2011, cần phải xác định thực tế các bên giao đất và sử dụng đất như thế nào sau khi ký giấy bán đất ngày 08/6/2011 và xác định hiện trạng sử dụng đất thực tế hiện nay của người mua đất. Tại sơ đồ thửa đất tranh chấp ngày 18/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai La Gi thể hiện: diện tích căn nhà: 127,1m^2 (trong đó có 25,8m^2 thuộc thửa đất số 165; 103,3m^2 thuộc thửa đất số 172); diện tích thửa đất số 172 là 204,1m^2 và thửa đất số 165 là 319,9m^2, tổng cộng của hai thửa số 165 và 172 là 524m^2. Như vậy mặc dù trong giấy chứng nhận thể hiện hai thửa đất nhưng thực tế ông C , bà Đ sử dụng đất không có phân chia ranh của hai thửa đất. Do hai thửa đất đều nằm trong một khuôn viên đất nên dẫn đến việc ông C , bà Đ xây nhà trên cả hai thửa đất. Nhà trên đất là tài sản của bà Đ, ông C xây dựng trước khi bán cho bà S, diện tích căn nhà theo các đương sự xác định cho đến nay là không thay đổi. Vì vậy, các bên thỏa thuận chuyển nhượng ngày 08/6/2011 là dựa trên hiện trạng thửa đất chứ không theo thửa trên giấy chứng nhận.

[5] Bên cạnh thửa đất tranh chấp là thửa đất dùng để làm nhà sinh hoạt cộng đồng của thôn Hiệp Tiến, xã Tân Tiến, thửa đất này có nguồn gốc tách từ thửa 172 và thửa 165 của ông C , bà Đ. Theo ông Trần Trọng Kim thì thửa đất của thôn giáp thửa đất của bà S đều mua lại từ ông C , bà Đ, hai thửa đất có ranh ổn định, kéo dài từ trước ra sau hết đất, không còn đất dư thừa nào của bà Đ, ông C . Đồng thời đất của thôn Hiệp Tiến mua trước bà S. Bà S mua sau chỉ dựa theo hiện trạng ranh giới thửa đất đã bán cho thôn Hiệp Tiến. Như vậy HĐXX nhận thấy các bên viết giấy chuyển nhượng chỉ ước lượng số thửa, diện tích, không đo đạc cụ thể và bên bán giao đất trên thực tế sử dụng đất cho bên mua với chiều dài từ mặt tiền đường kéo dài hết đất.

[6] Tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Đ xác định bị đơn bán nhà và đất khi hai vợ chồng mâu thuẫn và lúc này bị đơn không còn sinh sống trên đất. Khi ông C bán đất thì gọi bà Đ về ký bán, bà không tham gia giao đất, như vậy bà Đ đã mặc nhiên để cho ông C tự thực hiện việc giao nhà và đất cho bà S. Bản thỏa thuận cam kết sang nhượng nhà ở và đất ngày 08/6/2011 giữa vợ chồng bà Trần Thị S và vợ chồng ông Trần Văn C, Trần Thị Đ đều được các bên thừa nhận, có người làm chứng. Bà Đ cho rằng bà và ông C chỉ bán diện tích của thửa đất số 172, không bán diện tích của thửa đất số 165 nhưng thực tế hai thửa này nằm chung một sổ, được sử dụng liên canh, không phân biệt được ranh, mốc. Đồng thời, tại thời điểm bán đất ngày 08/6/2011, một phần diện tích của hai thửa đất 172, 165 đều đã được tách ra bán cho người khác, thửa đất bà S mua có vị trí nằm giữa. Như vậy nếu chỉ bán thửa 172 thì diện tích chỉ còn 204,1m^2, nhưng nếu lấy đủ diện tích đất chuyển nhượng là 512m^2 là không đủ đất để giao, lý do: thửa 172 lúc đó đã tách một phần bán cho người khác và Bản thỏa thuận cam kết sang nhượng nhà ở và đất ngày 08/6/2011 giữa vợ chồng bà Trần Thị S và vợ chồng ông Trần Văn C, Trần Thị Đ ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là 512m^2. Trong khi đó tại bản thỏa thuận đều ghi rõ bán nhà và bán đất, sau khi chuyển nhượng nhà đất, vợ chồng ông C , bà Đ đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S. Bà S mua đất, đã quản lý, sử dụng ổn định, rào lại toàn bộ đất diện tích 524m^2 đất từ năm 2011, việc bà S chưa trả hết tiền cho bà Đ, ông C là do lỗi của bà Đ không chịu hoàn tất việc chuyển nhượng cho bà S. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng giữa các bên trên diện tích thực tế đo đạc và chuyển nhượng là có cơ sở.

[7] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ khách quan, toàn diện từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cung cấp chứng cứ mới nhưng không chứng minh cho ý kiến của mình. Do đó, căn cứ nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự và quy định tại khoản 1 Điều 430, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự thì HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Thị Đ.

[8] Về tiền chuyển nhượng đất còn lại là 56.600.000 đồng, bà Đ cho rằng bà S còn nợ 70.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn C tự nguyện không nhận số tiền còn lại mà để cho bà Trần Thị Đ được nhận. Việc không nhận tiền của ông C là có lợi cho bà Trần Thị Đ, là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa nên HĐXX sửa một phần bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[9] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX cấp phúc thẩm nên chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: do bản án bị sửa nên người kháng cáo không phải nộp án dân sự phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ *:* Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

2.Căn cứ:

- Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.
- điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

3.Tuyên xử:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Công nhận việc chuyển nhượng diện tích thửa đất 524m^2 tại thôn Hiệp Tiến, xã Tân Tiến, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận giữa bà Trần Thị S với ông Trần Văn C, bà Trần Thị Đ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048 ngày 14/9/1998 của UBND huyện Hàm Tân (nay là UBND thị xã La Gi) mang tên hộ ông Trần Văn C theo .

Bà Trần Thị S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh sang tên, đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L952048 ngày 14/9/1998 của UBND huyện Hàm Tân (nay là UBND thị xã La Gi) mang tên hộ ông Trần Văn C theo quy định pháp luật đối với diện tích 524m^2 đất tại thôn H, xã T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

(Đính kèm sơ đồ khu đất tranh chấp giữa bà Trần Thị S và ông Trần Văn C, bà Trần Thị Đ ngày 18/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai La Gi).

3.2. Bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Đ số tiền 56.600.000 đồng *(năm mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.3.Chi phí tố tụng:

- Ông Trần Văn C, bà Trần Thị Đ phải liên đới chịu số tiền 5.987.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc để hoàn trả cho bà Trần Thị S. Mỗi người trả lại cho bà Trần Thị S 2.993.500 đồng.

- Bà Trần Thị Đ phải chịu 2.700.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà Đ đã nộp đủ.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Trần Thị S được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà S số tiền 1.715.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai số 0012840 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

- Ông Trần Văn C, bà Trần Thị Đ phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. (Mỗi người nộp 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Trần Thị Đ không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, trả lại bà Trần Thị Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0011316 ngày 20/2/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

6. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi 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 (14/8/2024).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7, 7A,7B và 9 Luật thi hành án dân sự thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BT;
- TAND tx La Gi
- VKSND tx La Gi;
- Chi cục THADS tx La Gi;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT TANDTC
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Lê Phương

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Lương Thanh Chín **Phạm Thái Bình** **Nguyễn Lê Phương**