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

Bản án số: 148/2023/DS-PT
Ngày 16 - 11- 2023
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: Ông Văn Thanh Gia

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thắm

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân

- 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 Lê Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 196/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N; cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định (Có mặt).

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Mai Thắng L và bà Phạm Thị Đ; đồng cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định (Ông L và bà Đ có mặt).

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

1. Anh Mai Thái Xuân L1 (Vắng mặt);

2. Anh Mai Thái Xuân L2 (Vắng mặt);

3. Anh Mai Thái L3 (Vắng mặt);

4. Anh Mai Thái L4 (Vắng mặt);

5. Chị Mai Thắng Như Ý (Vắng mặt);

6. Anh Mai Thái L5 (Vắng mặt);

7. Chị Mai Thắng Như N1 (Vắng mặt);

Đồng cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Mai Thắng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N *trình bày:*

Do có nhu cầu về chỗ ở và quen biết với nhau nên ngày 26/7/2014, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Mai Thắng L và bà Phạm Thị Đ thửa đất có diện tích 75m^2 (chiều ngang 5m x chiều dài 15m), có giới cận: Đông giáp ruộng, Tây giáp mương nước, Nam giáp đất ông Trần Văn N2, Bắc giáp đất ông L với giá 290.000.000 đồng; bà đã giao trước 220.000.000 đồng; trong thời hạn 45 ngày, vợ chồng ông L có trách nhiệm làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) và bà sẽ giao tiếp 70.000.000 đồng sau khi vợ chồng ông L làm xong GCN; hai bên có viết giấy mua bán đất ở ngày 26/7/2014.

Thửa đất bà nhận chuyển nhượng trên là thuộc một phần thửa đất số 629, tờ bản đồ số 10 tại thôn C, xã C, huyện P (viết tắt là thửa đất số 629) theo GCN số H00198 C.thành do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 10/7/2009 (viết tắt là GCN H00198) cho hộ ông L, bà Đ.

Khoảng ngày 26, 27/8/2014, ông L có thông báo cho bà là đã làm xong GCN. Cùng ngày hôm đó, con gái bà đang chuẩn bị sinh nên bà có bảo con trai của bà qua nhà ông L hẹn 3, 4 ngày sau, chờ con gái bà sinh xong, xuất viện thì bà sẽ qua. Khoảng 3, 4 ngày sau, sau khi lo xong việc gia đình, bà có đến gặp vợ chồng L, ông L có đưa cho bà xem GCN đứng tên bà, bà đề nghị vợ chồng ông L đưa GCN và bà đưa tiền nhưng vợ chồng ông L không đồng ý đưa GCN vì cho rằng bà làm sai hợp đồng mua bán. Vì đất chưa được đo đạc, chưa được địa chính xã cắm mốc đo đạc bàn giao cho bà và vợ chồng ông L không đưa GCN cho bà nên bà không đưa tiền. Sau đó, bà liên tục qua nhà vợ chồng ông L xin vợ chồng ông đưa GCN và bà đưa tiền nhưng vợ chồng ông L không đồng ý; vợ chồng ông L bảo không bán đất cho bà nữa và để vợ chồng ông L bán đất cho người khác rồi trả tiền lại cho bà. Bà cũng đồng ý để vợ chồng ông L kêu người bán đất rồi trả tiền lại cho bà vì thấy vợ chồng ông L khó khăn quá nên bà có ở gần bên cạnh nhà ông L cũng không được. Bà có nói ông L cứ gọi người bán đi, có gì bà ra ký cho. Rồi sau đó thời gian khoảng 02 năm, vợ chồng ông L không chịu bán đất để trả tiền lại cho bà vì đợi giá đất cao hơn. Bà đã thương lượng về mặt tình cảm nhưng vợ chồng ông L không chịu giao GCN. Vì để quá lâu, không chờ đợi được nên ngày 02/6/2022, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông L, bà Đ tiếp tục thực hiện theo như giấy bán đất ở ngày 26/7/2014.

Ngoài ra, vào ngày 01/8/2014, bà với gia đình ông L có ra Ủy ban nhân dân xã C, huyện P để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 629, diện tích 75m^2 theo như giấy bán đất ở ngày 26/7/2014. Khi ra công chứng có vợ chồng ông L và 03 đứa con của ông L ra ký vào hợp đồng (03

người con của ông L cụ thể là ai bà không nhớ rõ). Trên cơ sở hợp đồng có công chứng thì vợ chồng ông L mới làm được thủ tục sang sổ qua tên của bà. Hiện nay, vợ chồng ông L là người đang giữ bản gốc GCN số CH03095 ngày 18/8/2014 do UBND huyện P cấp cho bà (viết tắt là GCN CH03095).

Bị đơn vợ chồng ông Mai Thắng L *và bà* Phạm Thị Đ *thống nhất trình bày:*

Trước đây, gia đình ông bà ở tại một thửa đất khác. Do ảnh hưởng Dự án làm đường ĐT-639, thửa đất bị ảnh hưởng thu hồi toàn phần và hộ ông bà được Nhà nước giao đất tái định cư là thửa đất 629, diện tích 165m^2 đất ở và đã được cấp GCN H00198. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C thì tại thời điểm cấp GCN trên, hộ gia đình ông bà có 09 người: Mai T, Phạm Thị Đ, Mai Thái Xuân L1 (sinh năm 1991), Mai Thái Xuân L2 (sinh năm 1993), Mai Thái L3 (sinh năm 1995), Mai Thái L4 (sinh năm 1998), Mai Thắng N (sinh năm 2001), Mai Thái L5 (sinh năm 2003), Mai Thắng Như N1 (sinh năm 2007).

Do nhà đông con, hoàn cảnh gia đình khó khăn, cần tiền để chi phí trong gia đình nên ngày 26/7/2014, ông bà đã chuyển nhượng cho bà N một phần thửa đất 629, diện tích 75m^2. Hai bên đã viết giấy bán đất ở ngày 26/7/2014, thoả thuận số tiền chuyển nhượng là 290.000.000 đồng. Khi đó ông bà đang thế chấp GCN ở ngân hàng nên ông bà có nói với bà N là giao trước 220.000.000 đồng để ông bà lấy GCN về thì mới làm được thủ tục tách thửa, sang tên cho bà N, được thì bà N mua, không thì thôi. Bà N3 đồng ý và đã giao cho ông bà 220.000.000 đồng, hai bên thống nhất bà N3 sẽ giao số tiền còn lại 70.000.000 đồng khi ông bà làm xong GCN cho bà N3, thời hạn làm sổ đỏ 45 ngày kể từ ngày giao tiền cọc.

Ngay sau khi nhận tiền từ bà N3, ông bà đã liên hệ ngân hàng để trả khoản vay, lấy GCN và làm thủ tục trích đo tách thửa đất 629, diện tích 75m^2 đã thoả thuận chuyển nhượng cho bà N3. Sau khi hoàn tất thủ tục đo đạc, ngày 01/8/2014, tại Ủy ban nhân dân xã C, ông bà và bà N3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa đất 629, diện tích 75m^2 đất ở theo nội dung thoả thuận theo giấy bán đất ở ngày 26/7/2014. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng gồm có ông bà và các con là Mai Thắng L, Phạm Thị Đ, Mai Thái Xuân L1, Mai Thái Xuân L2, Mai Thái L3 và Mai Thái L4; tuy nhiên, ông bà xác định thực tế vào ngày 01/8/2014, chỉ có ông bà có mặt ở UBND xã C trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất, các con của ông bà đều không trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất vì khi đó các con đang ở xa, người đi học, người đi làm hoặc đi nghĩa vụ quân sự; do phải có hợp đồng công chứng thì ông bà mới làm được thủ tục sang sổ qua tên bà N3 nên để đảm bảo thoả thuận của hai bên theo giấy mua bán đất ngày 26/7/2014, ông bà đã nhờ một số người có mặt ở Ủy ban nhân dân xã C lúc đó ký giùm vào hợp đồng tên của các con, còn nhờ ai ký giùm do thời gian lâu quá nên ông bà không nhớ.

Ngày 18/8/2014, Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp GCN CH03095 cho bà N3 đối với diện tích 75m^2 đất ở tại một phần thửa đất số 629. Sau khi nhận được GCN trên, ông bà đã thông báo cho bà N3 biết và cho bà N3 xem GCN để bà N3 giao đủ số tiền còn lại 70.000.000 đồng. Mặc dù ông bà nhiều lần yêu cầu bà N3 giao đủ tiền, ông bà sẽ giao đất, GCN gốc cho bà N3 nhưng bà N3 không giao đủ

số tiền trên và có nói với ông bà là kêu người bán thửa đất trên, bà N3 sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng đất và sau đó trả lại cho bà N3 số tiền mà bà N3 đã giao cho ông bà. Do là chỗ hàng xóm, tin tưởng lẫn nhau nên ông bà có gọi người đến xem đất nhưng bà N3 lại có thái độ cản trở, ai vào xem đất thì bảo đất này đã bán cho bà.

Không hiểu lý do tại sao mà sau đó bà N3 lại khởi kiện ông bà và yêu cầu ông bà phải tiếp tục thực hiện theo giấy mua bán ngày 26/7/2014. Ông bà đã thực hiện theo đúng nội dung cam kết theo giấy mua bán là trong hạn 45 ngày làm GCN tên bà N3, đã nhiều lần thông báo cho bà N3 biết đã có GCN nhưng bà N3 lại không thực hiện theo đúng nội dung cam kết, không giao đủ số tiền còn lại 70.000.000 đồng, lỗi này là do bà N3. Hiện nay, ông bà không muốn chuyển nhượng đất cho bà N3 nữa do bà N3 đã vi phạm nội dung thoả thuận giữa hai bên và đang giữ bản gốc GCN CH03095; do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N3.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh chị Mai Thái Xuân L1, Mai Thái Xuân L2, Mai Thái L3, Mai Thái L4, Mai Thắng N, Mai Thái L5 *thống nhất trình bày:*

Các anh chị là con của ông Mai Thắng L và bà Phạm Thị Đ. Anh chị thống nhất như nội dung trình bày của ông L và bà Đ.

Theo nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C trong đơn xin xác nhận các thành viên trong hộ sử dụng đất ngày 10/10/2023, tại thời điểm cấp GCN H00198 thì hộ gia đình anh chị có 09 người: Mai T, Phạm Thị Đ, Mai Thái Xuân L1 (sinh năm 1991), Mai Thái Xuân L2 (sinh năm 1993), Mai Thái L3 (sinh năm 1995), Mai Thái L4 (sinh năm 1998), Mai Thắng N (sinh năm 2001), Mai Thái L5 (sinh năm 2003), Mai Thắng Như N1 (sinh năm 2007).

Theo nội dung Toà án cung cấp thì vào ngày 01/8/2014, gia đình các anh chị gồm có: Mai T, Phạm Thị Đ, Mai Thái Xuân L1, Mai Thái Xuân L2, Mai Thái L3 và Mai Thái L4 có ra Ủy ban nhân dân xã C để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất 629, diện tích 75m^2 đất ở cho bà Nguyễn Thị N, được Ủy ban nhân dân xã C vào ngày 01/8/2014. Tuy nhiên, các anh chị xác định là vào ngày 01/8/2014, ngoài cha mẹ là ông L và bà Đ có mặt ở Ủy ban nhân dân xã C trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất trên thì khi đó các anh chị đang ở xa, người đi học, người đi làm hoặc đi nghĩa vụ quân sự nên không trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Các anh chị cam đoan nội dung trình bày trên là hoàn toàn trung thực, tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Về việc chuyển nhượng đất giữa ông L và bà Đ với bà N, các anh chị có ý kiến như sau: Khi nghe cha mẹ báo tin là chuyển nhượng một phần đất cho bà N, do khi đó hoàn cảnh gia đình khó khăn, gia đình cần tiền nên các anh chị cũng không có ý kiến gì. Sau khi cha mẹ làm xong GCN cho bà N, sau một thời gian dài bà N có thái độ không hợp tác, không muốn tiếp tục việc mua bán đất nữa nên ý kiến của các anh chị là không bán đất cho bà N nữa và gia đình sẽ hoàn trả lại tiền cho bà N. Đối với số tiền mà gia đình sẽ hoàn trả lại cho bà N, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 17/8/2023, Toà án nhân dân huyện Phù Cát quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "giấy bán đất ở" được xác lập ngày 26/7/2014 giữa ông L, bà Đ với bà N với diện tích thực tế 75m^2 có giới cận: Phía Đông giáp ruộng, phía Tây giáp mương nước, phía Nam giáp đất ông Trần Văn N2, phía Bắc giáp đất ông L đã cấp GCN CH03095 đứng tên bà N là hợp pháp; bà N được quyền sử dụng đất, sở hữu diện tích đất trên và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông L, bà Đ phải có nghĩa vụ giao GCN CH03095 cho bà N.

- Buộc bà N phải có nghĩa vụ trả cho ông L, bà Đ số tiền 126.700.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/8/2023, ông L có đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, huỷ Giấy bán đất ở ngày 26/7/2014 vì bà N vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo trên.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tại phiên tòa phúc thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông L, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm đối với bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C thì tại thời điểm cấp GCN H00198, hộ gia đình ông L, bà Đ có 09 người: Mai T, Phạm Thị Đ, Mai Thái Xuân L1, Mai Thái Xuân L2, Mai Thái L3, Mai Thái L4, Mai Thắng N, Mai Thái L5, Mai Thắng Như N1. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng gồm có ông bà và các con là Mai Thắng L, Phạm Thị Đ, Mai Thái Xuân L1, Mai Thái Xuân L2, Mai Thái L3 và Mai Thái L4.

Căn cứ theo khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì các anh chị Mai Thái Xuân L1, Mai Thái Xuân L2, Mai Thái L3, Mai Thái L4, Mai Thắng N, Mai Thái L5 và Mai Thắng Như N1 được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Toà án cấp sơ thẩm không đưa những người có tên trên tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót, bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo GCN H00198 thì thửa đất số 629, diện tích 165m^2 đất ở thuộc quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông L, bà Đ.

Ngày 26/7/2014, bà N và vợ chồng ông L, bà Đ thống nhất thoả thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 629, diện tích 75m^2 (chiều ngang 5m x chiều dài 15m) với giá 290.000.000 đồng, bà N đã giao trước cho vợ chồng ông L 220.000.000 đồng; trong thời hạn 45 ngày, ông L, bà Đ có trách nhiệm làm xong GCN (sổ đỏ) cho bà N thì bà N sẽ giao tiếp 70.000.000 đồng. Sau đó, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ngày 18/8/2014, Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp GCN CH03095 cho bà N đối với phần diện tích 75m^2 đất ở thuộc một phần thửa đất số 629.

Sau khi làm xong thủ tục cấp GCN cho bà N, ông L đã thông báo cho bà N đến nhận và giao số tiền còn lại nhưng bà N không đến lấy GCN. Từ đó, vợ chồng ông L cho rằng bà N vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán tiền nên không đồng ý bán đất cho bà N nữa. Bà N3 thừa nhận có trễ hẹn mấy ngày vì công việc gia đình; sau đó, bà có thống nhất để vợ chồng ông L bán đất cho người khác để trả lại tiền cho bà nhưng sau đó 1, 2 năm vợ chồng ông L cũng không trả tiền cho bà. Vì chờ đợi quá lâu nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết buộc vợ chồng ông L phải thực hiện việc giao đất đã bán cho bà theo như đã thỏa thuận, bà sẽ trả số tiền còn lại theo quy định.

Ngoài nội dung trình bày trên thì bà N3, ông L và bà Đ không có ai đưa ra được chứng cứ chứng minh cho nội dung trình bày của mình. Do đó, không có cơ sở để xem xét lỗi của hai bên trong việc vi phạm nghĩa vụ thoả thuận của việc chuyển nhượng.

[3] Việc vợ chồng ông L cho rằng do bà N3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không bán đất nữa và trả lại tiền cho bà N3 là không phù hợp; bởi lẽ: Tại thời điểm tháng 8/2014, nếu vợ chồng ông L cho rằng bà N3 vi phạm hợp đồng thì có quyền khởi kiện theo quy định để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Tuy nhiên, từ đó cho đến nay đã 10 năm, mặc dù bà N3 đồng ý để vợ chồng ông L trả tiền lại nhưng ông bà không trả tiền và đồng thời vẫn sử dụng phần đất đã chuyển nhượng cùng số tiền cọc 220.000.000 đồng của bà N3 là có lợi cho ông bà, làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bà N3.

Đồng thời, thấy rằng bà N3 đã thực hiện giao tiền cho vợ chồng ông L hơn ¾ nghĩa vụ thanh toán trong giao dịch mà hai bên đã thỏa thuận việc chuyển quyền sử dụng đất với nhau và phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà N3 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCN cho bà N3 theo quy định pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 129 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự, việc chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất số 629, diện tích 75m^2 giữa bà N3 với ông L, bà Đ đã có hiệu lực kể từ thời điểm cấp GCN CH03095. Vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Thắng L, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Theo biên bản định giá ngày 12/6/2023, diện tích 75m^2 đất ở thuộc một phần thửa đất 629 trị giá 7.000.000 đồng/m^2 x 75m^2 = 525.000.000 đồng.

Số tiền hai bên thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất trên là 290.000.000 đồng, tương đương với 3.867.000 đồng/m^2; số tiền còn lại bà N3 chưa thanh toán là 70.000.000 đồng, tương đương với 18,1m^2, tính theo giá trị trường theo biên bản định giá ngày 12/6/2023 tương đương với số tiền 126.700.000 đồng.

Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên xử buộc bà N3 phải có nghĩa vụ trả cho ông L, bà Đ số tiền 126.700.000 đồng là phù hợp, đảm bảo quyền lợi hợp pháp hai bên.

[5] Trên phần đất chuyển nhượng hiện có 01 cây xoài đang ra quả tốt trị giá 809.000 đồng và có xây móng đá chẻ (có 400 viên), trị giá mỗi viên là 10.000 đồng/viên, tương đương với số tiền 4.000.000 đồng (biên bản định giá tài sản ngày 12/6/2023). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L trình bày không có yêu cầu gì về tài sản gắn liền trên đất; do đó, giao cho bà N3 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với phần đất chuyển nhượng là phù hợp.

Ngoài ra, phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông L, bà Đ trả cho bà N3 GCN nhưng không tuyên buộc ông L, bà Đ phải giao cho bà N3 diện tích 75m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất 629 theo GCN CH03095 là chưa giải quyết triệt để vụ án, gây khó khăn cho công tác thi hành án sau này.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông L, bà Đ có nghĩa vụ giao trả cho bà N3 quyền sử dụng 75m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất 629 theo GCN CH03095.

[6] Theo nhận định tại phần [1], Toà án cấp sơ thẩm không đưa những người con của ông L, bà Đ tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót.

Tuy nhiên, xét thấy, thửa đất số 629 được giao cho hộ ông L, bà Đ thuộc diện giao đất tái định cư, loại đất ở; tại thời điểm cấp GCN H00198 các con của ông L, bà Đ đều còn nhỏ hoặc mới trưởng thành nhưng đều sống phụ thuộc vào cha mẹ nên có cơ sở để xác định ông L, bà Đ là người có quyền sử dụng thửa đất trên. Mặt khác, số tiền nhận được từ bà N3 được ông L sử dụng chung trong gia đình (trả nợ ngân hàng, lo cho các con ăn học); từ trước đến nay các con của ông L, bà Đ biết việc chuyển nhượng đất của cha mẹ nhưng không ai có ý kiến gì. Đồng thời, tại cấp phúc thẩm đã khắc phục thiếu sót của Toà án cấp sơ thẩm, làm việc với các con của ông L, bà Đ để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà N3 và họ đều trình bày thống nhất với yêu cầu của ông L, bà Đ chứ không có yêu cầu gì khác.

Do đó, việc huỷ bản án dân sự sơ thẩm do thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như đã liệt kê trên là không cần thiết và không làm thay đổi bản chất nội dung của vụ án.

[7] Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 và khoản 1 Điều 29 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.

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyệt phải chịu 126.700.000 đồng x 5% = 6.335.000 đồng; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011537 ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Cát; bà N3 còn phải nộp 6.035.000 đồng.

Toà án cấp sơ thẩm buộc bà N3 phải nộp 2.835.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không chính xác, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm đối với bà N3.

[7.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Thắng L (Sinh năm 1962) thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012031 ngày 08/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Cát.

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

[9] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Thắng L, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm đối với bà N3 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 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 và khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Thắng L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc buộc vợ chồng ông Mai Thắng L, bà Phạm Thị Đ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 629, tờ bản đồ số 10, diện tích 75m^2 đất ở tại thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định theo giấy bán đất ở ngày 26/7/2014.

2. Buộc vợ chồng ông Mai Thắng L, bà Phạm Thị Đ giao cho bà Nguyễn Thị N một phần thửa đất số 629, tờ bản đồ số 10, diện tích 75m^2 đất ở tại thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định và các tài sản gắn liền với đất (cây xoài và móng đá chẻ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03095 ngày 18/8/2014 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định cấp cho bà N.

3. Buộc vợ chồng ông Mai Thắng L, bà Phạm Thị Đ giao cho bà Nguyễn Thị N bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền trên đất số CH03095 ngày 18/8/2014 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định cấp cho bà N.

4. Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Mai Thắng L, bà Phạm Thị Đ số tiền 126.700.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm 4.000.000 đồng và bà N đã nộp xong.

6. Về án phí:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Mai Thắng L, bà Phạm Thị Đ phải chịu 300.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị N phải chịu 6.335.000 đồng; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011537 ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định; bà N còn phải nộp 6.035.000 đồng.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Thắng L không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012031 ngày 08/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

7.2. Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người 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.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định;
- Tòa án nhân dân huyện Phù Cát;
- Chi cục THADS huyện Phù Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Văn Thanh Gia