

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 78/2020/DS-PT

Ngày: 16/10/2020

V/v “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà.

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh

Bà Đậu Thị Quy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang –Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Đăng – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2019/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ), tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Bùi Thị D, sinh năm 1957; Địa chỉ: thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố Đ, thị trấn N, thị xã Đ). Bà D vắng mặt nhưng có ủy quyền cho bà Bùi Thị C (văn bản ủy quyền ngày 23/01/2019).

- Bà Bùi Thị C, sinh năm 1964; Địa chỉ: khu phố P, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là thị xã Đ). Có mặt.

2. Bị đơn: vợ chồng ông Tống Thanh H, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971; Địa chỉ: khu phố P, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là thị xã Đ). Đều có mặt.

Ông H, bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Thành K, sinh năm 1960; địa chỉ: 46 đường K, phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo văn bản ủy quyền ngày

14/11/2019. Ông K có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tân H1 – Luật sư Văn phòng Luật sư D, Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

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

- Bà Bùi Thị Ch, sinh năm 1960; Có mặt.

- Anh Nguyễn L, sinh năm 1987; Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: khu phố P, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là thị xã Đ).

4. Người làm chứng: Ông Bùi Th, sinh năm 1955; Địa chỉ: khu phố P, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là thị xã Đ). Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Bùi Thị Chung, Bùi Thị D trình bày:

Nguyên cụ Lê Thị N, Bùi M có 03 người con chung là bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị Ch và bà Bùi Thị C. Năm 1973, cụ M chết, cụ N tự mình nuôi dưỡng các con và khoảng năm 1980 (*không nhớ rõ chính xác*), cụ N khai hoang 01 thửa đất có diện tích 1.348m², nay thuộc thửa số 451, tờ bản đồ 44A, tọa lạc tại khu phố P, thị trấn T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; Cụ N xây dựng nhà trên đất và sinh sống ổn định.

Năm 2002, cụ N chết, không để lại di chúc. Đất và nhà nói trên của cụ N thuộc sự quản lý chung của 03 người con là bà D, bà Ch, bà C. Vì lâu nay, bà Ch sống cùng cụ N nên mọi người thống nhất để bà Ch ở tại ngôi nhà của cụ N và lập bản cam kết giao nhà đất cho bà Ch ở để trông coi, không cho luân. Năm 2016, vào ngày giỗ cụ N thì bà D, bà C phát hiện bà Ch đã tự ý lập Hợp đồng giấy viết tay chuyển nhượng diện tích đất 389,4m² thuộc 01 phần của thửa đất nói trên cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T mà không được sự đồng ý của bà D, bà C, do đó, bà D, bà C đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Ch và vợ chồng ông H, bà T. Ngoài ra, bà Chung, bà D không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Tống Thanh H trình bày: Vào tháng 8/2005, bà Bùi Thị Ch chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T 01 thửa đất có nguồn gốc của cụ Lê Thị Ngân (mẹ của bà Ch) để lại tại Phú Thọ 3, thị trấn Hòa Hiệp Trung, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Bà Ch đưa cho vợ chồng ông H xem bản cam kết của 03 chị em bà Ch, bà Chung, bà D, với nội dung các chị em của bà Ch giao toàn bộ nhà, đất của cụ Ngân cho bà Ch được toàn quyền sở hữu, sử dụng nên hai bên thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất (10 x 50)m với giá: 20.000.000đ (*Hai mươi*

triệu đồng) vào ngày 18/8/2005. Việc chuyển nhượng này được lập bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục theo quy định nhưng bà Ch đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, vợ chồng ông H, bà T nhận đất. Năm 2007, ông H, bà T đi đăng ký kê khai, nộp thuế đầy đủ từ khi kê khai đất cho đến nay và hiện thửa đất này đã đứng tên ông Tổng Thanh H trong sổ Mục kê tại Ủy ban nhân dân thị trấn Hòa Hiệp Trung, quá trình sử dụng đất có nộp cho Nhà nước 3.000.000đ (Ba triệu đồng) làm đường bê tông. Năm 2016, bà D, bà Chung tranh chấp và năm 2018 kiện ra tòa yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H, bà T và bà Ch thì vợ chồng ông H, bà T không đồng ý, đề nghị Tòa xem xét đối với số tiền làm đường bê tông, còn tiền nộp thuế thì chỉ khai để chứng tỏ rằng đã nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, không yêu cầu Tòa giải quyết số tiền thuế này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ch trình bày: Thửa đất và nhà nói trên của cụ Ngân thuộc sự quản lý chung của 03 chị em là bà D, bà Chung, bà Ch. Vì bà Ch không có nhà, sống cùng cụ Ngân nên sau khi cụ Ngân chết, các chị em thống nhất giao cho bà Ch ở để nhang khói. Các chị em bà Ch có lập bản cam kết giao nhà cho bà Ch ở để trông coi, không cho luôn.

Năm 2005, bà Ch mua tử, bàn... của vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Tổng Thanh H (làm nghề kinh doanh buôn bán đồ nội thất), nợ khoảng mười mấy triệu (không nhớ chính xác). Vợ chồng ông H, bà T đòi nợ, bà Ch không có tiền trả nên tự ý lập Hợp đồng bằng giấy viết tay chuyển nhượng một phần diện tích đất (10 x 50)m, giá 20.00.000đ (Hai mươi triệu đồng) cho vợ chồng ông H, bà T. Nay, bà D, bà C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Ch và vợ chồng ông H, bà T thì bà Ch thống nhất đề nghị Tòa hủy vì Hợp đồng này do một mình bà Ch tự ý chuyển nhượng, không được sự đồng ý của bà D, bà C. Bà Ch chịu trách nhiệm trả lại giá trị đất cho ông H, bà T theo quy định, nhưng phải xem xét lỗi của hai bên chuyển nhượng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn L, chị Nguyễn Thị L1 trình bày: Chị L1, anh L là con của bà Bùi Thị Ch. Thửa đất các bên đang tranh chấp là đất của cụ N, không liên quan gì đến anh L, chị L1 nên anh L, chị L1 không yêu cầu gì. Tại phiên tòa, anh L đề nghị Tòa án xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Ch và vợ chồng ông H vì đất là của cụ N nên một mình bà Ch không có quyền chuyển nhượng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2019/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ), tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ Điều 147, 227, 228, 184 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 134, 137, 388, 401, 410, 689, 691, 692, 697, 701, 725 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 429, 688 Bộ

luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 107, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 9, Điều 26 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất được lập ngày 18/8/2005 giữa bà Bùi Thị Ch và vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T.

Buộc vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị C, bà Bùi Thị Ch diện tích đất: 378,6m², loại đất BHK (*đất bằng trồng cây hàng năm khác*). Đất thuộc thửa số 198, tờ bản đồ 56, được chỉnh lý từ thửa số 451, tờ bản đồ 44A, có giới cận: Phía đông giáp đường bê tông, phía tây giáp đất bà Phạm Thị K1, phía nam giáp thửa số 273 đứng tên ông Lê Văn H1, phía bắc giáp đất bà Đặng Thị B, tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (*Có sơ đồ kèm theo*).

2. Buộc bà Bùi Thị Ch phải trả lại cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T giá trị của Hợp đồng chuyển nhượng: 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) và bồi thường giá trị chênh lệch Hợp đồng theo giá thị trường: 926.500.000đ (*Chín trăm hai mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng*). Tổng cộng: 946.500.000đ (*Chín trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng*).

3. Buộc bà Bùi Thị C, bà Bùi Thị Ch, bà Bùi Thị D phải trả cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T số tiền: 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*); trong đó, mỗi người phải trả cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T: 1.000.000đ (*Một triệu đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/01/2020, bị đơn Tống Thanh H và Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 13/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ch có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị xem xét lại yếu tố lỗi của bà với lỗi của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn bà Bùi Thị D, Bùi Thị C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

-Bị đơn ông Tống Thanh Hưng và bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ch giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa xem xét lỗi của bị đơn đã buộc bà chuyển nhượng đất khi bà có nợ tiền nội thất không trả được. Anh Nguyễn L đề nghị Tòa xem xét phần khối xây đá chẻ ngăn cách đất tranh chấp với phần đất gia đình anh đang sử dụng là do gia đình anh xây

dừng khi xử lý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa mẹ anh và vợ chồng ông H, bà T.

- Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật. Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tống Thanh Hưng và bà Nguyễn Thị T và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ch; Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS tuyên xử: sửa bản án sơ thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Tống Thanh Hưng, bà Nguyễn Thị T cho rằng Tòa án nhân dân thị xã Đ thụ lý vụ án khi hết thời hiệu khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy: nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 688, 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng dân sự là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết về quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, bên nguyên đơn chứng minh vào ngày giỗ của cụ N năm 2016 (*ngày 28/10/2016 âm lịch*), các chị em tập trung tại nhà cụ N và nói đến việc chia đất thì phát hiện việc bà Ch tự ý chuyển nhượng đất của cụ N cho ông H, bà T (*Bút lục số 65*) nên bắt đầu gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân thị trấn T, ngày 26/9/2018, bà D, bà C có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên còn thời hiệu khởi kiện.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Tống Thanh Hưng, bà Nguyễn Thị T cho rằng các nguyên đơn không có quyền khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy: Các đương sự thừa nhận thừa đất các bên đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Lê Thị N (*mẹ bà C, bà Ch, bà D*). Qua xác minh tại địa phương, thửa đất tranh chấp theo Sổ địa chính lập năm 1999 quyển số 11, trang 37, thuộc thửa số 451, tờ bản đồ 44A, diện tích 1.383m² đứng tên cụ Lê Thị N. Năm 2002, cụ N chết, không để lại di chúc, những người thừa kế hàng thứ nhất của cụ Ngân, gồm bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị C, bà Bùi Thị Ch cho rằng quyền sử dụng đất là di sản chưa được chia nhưng bà Ch đã tự ý chuyển nhượng là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người thừa kế nên đã khởi kiện, do đó cấp sơ thẩm nhận định bà C, bà D có quyền kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Ch và vợ chồng ông H, bà T là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Tống Thanh Hưng, bà Nguyễn Thị T về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/8/2005. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Về chủ thể giao kết hợp đồng: Diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 1.383m² thuộc thửa số 451, tờ bản đồ 44A theo Sổ địa chính lập năm 1999 quyền số 11, trang 37 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Lê Thị N. Ngày 04/12/2002 (ngày tang 03 ngày của cụ Ngâm), bà D, bà C, bà Ch nhờ ông Bùi T1 viết bản cam kết có nội dung *“Nhân ngày 3 bữa tang mẹ xong, ba chị em Ch tôi họp bàn việc nhà và thống nhất cam kết các nội dung dưới đây: Cái nhà má đã ở trước khi mất là quyền sở hữu của Bùi Thị Ch sử dụng vĩnh viễn về sau; Tổng diện tích đất trong khu vườn nhà là toàn quyền sử dụng của Bùi Thị Ch và các con của bà. Ch tôi viết giấy cam kết với các nội dung đã ghi trên đây: không nói qua, nói lại điều gì về sau; Giấy này là bằng chứng về sau để bà Bùi Thị Ch sử dụng”*, ông Bùi T1 đã xác nhận nội dung trên *“tôi chỉ viết theo lời họ đọc, còn lại ý chí nội dung cụ thể đối với việc cam kết của gia đình thì tôi không biết được”* (BL136). Tại bản cam kết nói trên không có câu chữ nào thể hiện việc bà C, bà D giao tài sản của mẹ cho bà Ch *“ở, trông coi, nhang khói và không cho luân”* nên cần xác định nội dung trên là thỏa thuận chia di sản thừa kế giữa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà N. Theo đó, bà C và bà D thống nhất giao phần thừa kế của mình cho bà Ch, công nhận cho bà Ch được toàn quyền sở hữu, sử dụng di sản là phù hợp quy định tại Điều 645 BLDS 1995. Sau khi được thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất tuy bà Ch chưa thực hiện việc đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất để được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Điều 76 Luật đất đai 1993, Điều 129 Luật đất đai năm 2003, Điều 692 BLDS 1995, các hướng dẫn thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đất tại Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999, Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 nhưng pháp luật không quy định thời hạn bắt buộc đối với người nhận thừa kế quyền sử dụng đất phải đăng ký quyền sử dụng đất nên di sản là quyền sử dụng đất của bà N đã thuộc quyền hưởng thừa kế của bà Ch theo quy định Điều 690, 691 và 738 BLDS 1995. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Ch nhận thức được rằng toàn bộ di sản của bà N đã thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà nên bà photo Giấy cam kết gia đình đưa cho những người nhận chuyển nhượng để chứng minh bà có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc bà Ch lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng ông H, bà T là đúng chủ thể.

[5] Về hình thức của hợp đồng: Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 quy định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H và bà

Ch ký ngày 18/8/2005, bà Ch không được công chứng, chứng thực nên đã vi phạm hình thức.

[6] Về hiệu lực của Hợp đồng: Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005 quy định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai nhưng cho đến nay, các bên đương sự không thực hiện đầy đủ thủ tục đăng ký theo quy định. Qua xác minh tại địa phương: Theo Sổ địa chính lập năm 1999 quyển số 11, trang 37 thì diện tích 1.383m² thuộc thửa số 451, tờ bản đồ 44A do cụ Lê Thị N đứng tên. Theo Bản đồ đo đạc năm 2010, đã đăng ký sổ mục kê năm 2015, thửa số 451 nói trên được tách thành 03 thửa, trong đó có 01 thửa là thửa số 198, tờ bản đồ 56, diện tích 389,4m² loại đất BHK, đăng ký tại sổ mục kê năm 2015 quyển số 05 trang 140 đứng tên ông Tống Thanh H, chưa đăng ký vào Sổ địa chính, điều này chứng tỏ bên nhận chuyển nhượng đã đăng ký tại UBND xã T (nay là UBND phường T). Khi chuyển nhượng không đo đạc nên ghi vào hợp đồng là chuyển nhượng diện tích 500m², sau khi đo đạc lại ông H, bà T chấp nhận diện tích nhận chuyển nhượng là 378,6m² (Theo Biên bản định giá tài sản ngày 24/7/2019). Tại phiên tòa, vợ chồng ông H, bà T trình bày: lúc nhận chuyển nhượng đất thì trên đất có nhà cũ của mẹ bà Ch nên ghi là “Giấy chuyển nhượng nhà ở” (BL110), sau đó vợ chồng ông đồng ý cho bà Ch dỡ nhà cũ ra xây dựng lại nhà khác trên thửa đất hiện nay đứng tên bà Bùi Thị Ch nên ghi lại là “Giấy chuyển nhượng đất ở” (BL109), các đương sự thống nhất hiện nay trên đất tranh chấp không có nhà hay vật kiến trúc gì khác, bà Ch cho rằng do điều kiện khó khăn, túng quẫn nên tự ý chuyển nhượng đất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không đủ điều kiện về hình thức nhưng hai bên đã thực hiện xong từ năm 2005, cụ thể: bà Ch đã nhận đủ tiền theo giao kết, sau khi nhận chuyển nhượng, hai bên đã tiến hành cắm mốc giao đất trên thực địa cho vợ chồng ông H, ông H đã làm hàng rào lưới B40 ngăn ranh giới nhưng do chồng bà Ch về tháo dỡ sau đó mẹ con bà Ch anh L đã xây dựng lại khối xây đá chẻ (03 lớp đá) chiều ngang 10m ngăn cách đất tranh chấp với phần đất gia đình bà Ch đang sử dụng, tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất không bị bên chuyển nhượng phản đối, không bị xử lý vi phạm hành chính, bị đơn đã nộp thuế sử dụng đất, nộp tiền làm đường bê tông, mặc khác từ lúc các chị em lập cam kết giao di sản năm 2002 cho đến năm 2016, bà D, bà Chung không tranh chấp về thừa kế đối với bà Ch, gia đình bà Ch làm hàng rào ngăn ranh giới đất thành 03 thửa cũng không ý kiến gì. Theo hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự và HNGĐ tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 mà đất đó chưa được cấp Giấy CNQSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng chưa được Công chứng, chứng thực là vi phạm

điều kiện chuyển nhượng QSDĐ, nhưng “*nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.*” (điểm b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02); điều này cũng thỏa mãn với quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS 2015. Tại phiên tòa, bà Ch không cung cấp được tài liệu chứng minh việc ký Giấy chuyển nhượng đất cho ông H là do bị nợ tiền mua đồ dùng nội thất không có khả năng trả, vợ chồng ông H, bà T đề nghị nếu Tòa công nhận hiệu lực hợp đồng thì không yêu cầu bà C, bà D, bà Ch hoàn trả số tiền 3.000.000đ làm đường bê tông. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Ch và chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T: công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2005 giữa bà Bùi Thị Ch và vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T.

[6] Về chi phí định giá tài sản tổng cộng là 12.600.000đ, nguyên đơn bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ch mỗi bên chịu 1/3 là 4.200.000đ, nguyên đơn bà Bùi Thị C đã nộp tạm ứng 6.000.000đ, bị đơn ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T đã nộp 6.600.000đ nên bà Bùi Thị Ch, bà Bùi Thị D mỗi người phải trả lại cho bà Bùi Thị C 2.000.000đ; bà Bùi Thị Ch, bà Bùi Thị C, bà Bùi Thị D mỗi người phải trả lại cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T 2.200.000đ

[7] Về án phí: Do cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Sửa án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 147, 148, 184 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 690, 691, 692 và 738 BLDS 1995; Điều 122, 388, 401, 689, 691, 692, 697, 701 BLDS 2005; Điều 129, 429, 688 BLDS 2015; Điều 76 Luật đất đai 1993; Điều 105, 106, 107, 127, 129 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Ch, chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2005 giữa bà Bùi Thị Ch và vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T.

Buộc nguyên đơn bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ch phải giao cho bị đơn ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T diện tích đất 378,6m², loại đất BHK (*đất bằng trồng cây hàng năm khác*), thuộc thửa số 198, tờ bản đồ 56, được chỉnh lý từ thửa số 451, tờ bản đồ 44A, tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; Có giới cận: Phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp đất bà Phạm Thị K1, phía Nam giáp thửa số 273 đứng tên ông Lê Văn H1, phía Bắc giáp đất bà Đặng Thị B (*có sơ đồ kèm theo*).

3. Về án phí:

Bà Bùi Thị D phải chịu 300.000đ án phí dân sự thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số 0009195 ngày 06/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đ nên đã nộp đủ.

Bà Bùi Thị C phải chịu 300.000đ án phí dân sự thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số 0009194 ngày 06/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đ nên đã nộp đủ.

Bà Bùi Thị Ch phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số 0003280 ngày 14/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đ nên đã nộp đủ.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 0003282 ngày 14/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đ.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: tổng cộng chi phí là 12.600.000đ, bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị C, bà Bùi Thị Ch mỗi người chịu 4.200.000đ trong đó bà Bùi Thị Ch, bà Bùi Thị D mỗi người phải trả lại cho bà Bùi Thị C 2.000.000đ; bà Bùi Thị Ch, bà Bùi Thị C, bà Bùi Thị D mỗi người phải trả lại cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T 2.200.000đ

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND thị xã Đ (2);
- CCTHADS thị xã Đ;
- P.GĐKT;
- VP-TNV;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Hà