

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 57/2023/DS-PT

Ngày: 17 – 5 – 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: Bà Võ Thị Hồng Thu.

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương.

Bà Đỗ Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 235/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù C, tỉnh Bình Định bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Đình H, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu An Ph, thị trấn Ngô M, huyện Phù C, tỉnh Bình Định (có mặt).

- Bị đơn: Ông Bùi Đình Th, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn 4, xã Hòa Kh, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Đình Kh, sinh năm 1954 (có mặt).

2. Ông Bùi Đình Tr, sinh năm 1960 (có mặt).

3. Bà Bùi Thị Nh, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu An Ph, TT. Ngô M, huyện Phù C, tỉnh Bình Định.

4. Chị Diệp Thị Bùi T, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn Quảng Th, xã Đạo Ngh, huyện Đắc R, tỉnh Đắc Nông.

Người giám hộ theo pháp luật của chị T: Anh Diệp Trường S, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn Quảng Th, xã Đạo Ngh, huyện Đắc R, tỉnh Đắc Nông (vắng mặt).

5. Anh Diệp Trường S, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn Quảng Th, xã Đạo Ngh, huyện Đắc R, tỉnh Đắc Nông (vắng mặt).

6. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu An Ph, thị trấn Ngô M, huyện Phù C, tỉnh Bình Định (có mặt).

7. Bà Huỳnh Thị Thu Y, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn 4, xã Hòa Kh, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (vắng mặt).

- *Người kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù C, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Đình Th là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Đình H trình bày:

Thửa đất số 01, tờ bản đồ 83, địa chỉ: Khu An Ph, thị trấn Ngô M, huyện Phù C là của cha mẹ ông là ông Bùi Thu (chết ngày 14/02/2012), bà Đặng Thị Ê (chết ngày 16/02/2013). Ngày 20/02/2002 ông Thu, bà Ê lập di chúc chia cho ông và ông Bùi Đình Th mỗi người 01 lô đất thuộc thửa đất nói trên, cụ thể: chia ông lô đất mặt tiền giáp đường Đinh Bộ Lĩnh chiều rộng 14m, chiều dài 42m; chia ông Th lô đất mặt tiền giáp đường Đinh Bộ Lĩnh, nằm giáp liền kề phía tây lô đất ông, chiều rộng 10m, chiều dài 42m.

Ngày 22/02/2002 vợ chồng ông Th, bà Y chuyển nhượng cho vợ chồng ông ½ diện tích lô đất cha mẹ cho ông Th, chiều rộng mặt tiền 5m, chiều dài 42m, diện tích 210m², giá 35.000.000đ, hợp đồng lập bằng giấy viết tay, chưa công chứng, chứng thực. Cha mẹ ông biết và đồng ý, không có ý kiến phản đối việc ông Th chuyển nhượng phần đất được chia cho ông. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Th nhưng đến nay vợ chồng ông Th không giao đất cho vợ chồng ông. Ông yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Th ngày 22/02/2002 có hiệu lực pháp luật và yêu cầu vợ chồng ông Th giao phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Đình Th trình bày:

Ông thừa nhận ngày 22/02/2002 vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Đình H, bà Huỳnh Thị L ½ diện tích lô đất cha mẹ cho ông, diện tích 210m² (chiều rộng 5m, chiều dài 42m), giá 35.000.000đ, hợp đồng được lập bằng giấy viết

tay, vợ chồng ông H đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông. Nay ông muốn trở về quê sinh sống nên xin vợ chồng ông H được nhận lại phần đất chuyển nhượng và vợ chồng ông sẽ trả lại vợ chồng ông H 35.000.000đ và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Huỳnh Thị L trình bày: Bà L thống nhất toàn bộ lời trình bày của chồng bà là ông Bùi Đình H.

2. Ông Bùi Đình Kh trình bày: Ông là con của ông Bùi Thu, bà Đặng Thị Ê. Năm 2002 cha mẹ ông có lập di chúc cho ông Bùi Đình H, ông Bùi Đình Th mỗi người 01 lô đất ở khu An Ph, thị trấn Ngô M. Khi cha mẹ cho đất cho ông H, ông Th, anh em trong nhà đều thống nhất. Còn việc ông Th bán đất cho vợ chồng ông H như thế nào ông không rõ nên ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

3. Ông Bùi Đình Tr trình bày: Ông là con của ông Bùi Thu, bà Đặng Thị Ê. Ông thống nhất năm 2002 cha mẹ ông có lập di chúc cho 02 em ông là Bùi Đình H, Bùi Đình Th mỗi người 01 lô đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ 83 ở khu An Ph, thị trấn Ngô M và anh em trong nhà đều thống nhất. Ông xác nhận ông là người viết Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông Th. Ông thống nhất các nội dung trong hợp đồng. Nay ông Th muốn về quê sinh sống và muốn chuộc lại phần đất đã bán, ông Tr đồng ý theo ý kiến của ông Th. Vợ chồng ông H nên cho ông Th chuộc lại phần đất đã bán, ông Th sẽ trả lại tiền và trả lãi cho vợ chồng ông H.

4. Bà Bùi Thị Nh trình bày: Bà Nh thống nhất lời trình bày của ông Th. Ông H nên cho ông Th chuộc lại phần đất đã bán. Ông Th sẽ trả lại tiền và trả lãi cho vợ chồng ông H.

Năm 2005, cha mẹ bà có cho bà một phần đất thuộc thửa đất 01, tờ bản đồ 83 ở khu An Ph, thị trấn Ngô M và bà đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất số phát hành: AD 746136; số vào sổ: H00862–NMây ngày 20/02/2006 diện tích 180,88m² đất ở.

5. Anh Diệp Trường S trình bày: Anh và chị Diệp Thị Bùi T là con bà Bùi Thị D và là cháu ngoại ông Bùi Thu, bà Đặng Thị Ê. Cha mẹ anh đã chết. Anh nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đình H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù C, tỉnh Bình Định, quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đình H đối với bị đơn ông Bùi Đình Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thu Y.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Bùi Đình H, bà Huỳnh Thị L với vợ chồng ông Bùi Đình Th, bà Huỳnh Thị Thu Y được lập ngày 22/02/2002 có hiệu lực pháp luật. Buộc vợ chồng ông Th, bà Y phải giao phần đất đã chuyển nhượng diện tích thực tế 173,5m² (đất ở) có kích thước chiều

rộng mặt tiền 5m, chiều rộng mặt sau 5m, chiều dài cạnh phía đông 34,89m, chiều dài cạnh phía tây 35,58m) thuộc thửa đất 01, tờ bản đồ 83 (theo bản đồ Vlap nay là thửa đất 28, tờ bản đồ 83) tại khu An Ph, thị trấn Ngô M, huyện Phù C, tỉnh Bình Định cho vợ chồng ông Bùi Đình H bà Huỳnh Thị L được quyền sử dụng.

Buộc ông Th, ông Kh, ông Tr, bà Nh, anh Diệp Trường S phải tháo dỡ ngôi nhà cấp 04 của vợ chồng ông Bùi Thu bà Đặng Thị Ê nằm trên thửa đất 01, tờ bản đồ 83 nói trên để giao phần đất có diện tích 173,5m² cho vợ chồng ông H bà L được quyền sử dụng (Phần đất này trên sơ đồ bản vẽ ký hiệu 01 (1) Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

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

Ngày 16 tháng 11 năm 2022, ông Bùi Đình Th kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông H vô hiệu và chấp nhận bồi thường hợp đồng theo quy định.

Ngày 18 tháng 11 năm 2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù C kháng nghị Bản án số 11/2022/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù C theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đề nghị: Rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú C. Đình chỉ xem xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù C; Chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông Bùi Đình H: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giao nhà, đất cho ông Th quản lý, sử dụng và ông Th thanh toán lại giá trị đất theo giá thị trường cho vợ chồng ông H. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định rút toàn bộ kháng nghị. Căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử kháng nghị.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đình Th yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 210m² đất ở thuộc một phần thửa đất 01, tờ bản đồ 83, địa chỉ: Khu An Ph, thị trấn Ngô M, huyện Phù C, tỉnh Bình Định lập ngày 22/02/2002 giữa vợ chồng ông Bùi Đình Th, bà Huỳnh Thị Thu Y và vợ chồng ông Bùi Đình H, bà Huỳnh Thị L vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Thửa đất 01, tờ bản đồ 83 diện tích 845,30m² đất ở đã được UBND huyện Phù C cấp GCNQSD đất số phát hành: AC 331492, số vào sổ: H00536-Nmây ngày 05/7/2005 cho chủ sử dụng đất là ông Bùi Thu, bà Đặng Thị Ê.

[2.2] Các đương sự thống nhất, ngày 20/02/2002 vợ chồng ông Bùi Thu và bà Đặng Thị Ê đã lập di chúc chia cho ông Bùi Đình Th 01 phần thửa đất số 01, cụ thể: Lô đất có mặt tiền giáp đường Đinh Bộ Lĩnh chiều rộng 10m, chiều dài 42m. Di chúc có các con ông Thu, bà Ê ký xác nhận. Ông Thu chết ngày 14/02/2012. Bà Ê chết ngày 16/02/2013. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Thu, bà Ê thống nhất thực hiện theo di chúc ngày 20/02/2002 và không tranh chấp đất ông Th, bà Ê đã di chúc cho ông Th.

[2.3] Các đương sự thống nhất ngày 22/02/2002 vợ chồng ông Bùi Đình Th, bà Huỳnh Thị Thu Y ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Đình H, bà Huỳnh Thị L diện tích 210m² (chiều rộng mặt tiền 5m, chiều dài 42m), giá chuyển nhượng 35.000.000đ. Hợp đồng mua bán do ông Bùi Đình Tr anh trai ông H và ông Th viết. Vợ chồng ông H, bà L đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Th, bà Y. Ông Thu, bà Ê và các con ông Thu, bà Ê đều biết và không có ý kiến phản đối việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H, bà L với vợ chồng ông Th, bà Y. Mặc dù, tại thời điểm giao dịch các bên không tuân thủ về hình thức, hợp đồng chưa được chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 691, 705 và 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, bên mua đã thanh toán đủ tiền và bên bán đã nhận đủ tiền nên cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2002 giữa vợ chồng ông H, bà L với vợ chồng ông Th, bà Y là đúng quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“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”*.

[2.4] Theo kết quả xem xét, đo đạc ngày 02/8/2022 của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm, diện tích đất vợ chồng ông Th, bà Y chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L đo đạc thực tế còn lại là 173,5m². Mặc dù, diện tích thực tế nhỏ hơn diện tích nhận chuyển nhượng theo hợp đồng nhưng vợ chồng ông H, bà L tự nguyện chấp nhận theo diện tích thực tế và không yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Y thanh toán phần diện tích còn thiếu nên cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông H, bà L là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật.

Trên phần diện tích đất 173,5m² có phần nhà diện tích 30,9m². Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất ông H, bà L sở hữu nhà và thanh toán lại cho ông Bùi Đình Kh, ông Bùi Đình Tr, bà Bùi Thị Nh, anh Diệp Trường S, ông Th mỗi người 2.000.000đ. Các đương sự tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Th yêu cầu được nhận lại phần đất đã bán nhưng không chấp nhận thanh toán lại giá đất theo giá thị trường Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã định

8.000.000đ/m² mà chỉ chấp nhận trả lại cho vợ chồng ông H 35.000.000đ và tiền lãi là không phù hợp quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Th.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì ông Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định đề nghị Đình chỉ xem xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù C; Chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông Bùi Đình H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhà, đất cho ông Th quản lý, sử dụng và ông Th thanh toán lại giá trị đất theo giá thị trường cho vợ chồng ông H là phù hợp một phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 1 Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 131, 691, 705, 707, 709 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù C. Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đình Th. Sửa bản án sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù C, tỉnh Bình Định.

2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2002 giữa vợ chồng ông Bùi Đình H, bà Huỳnh Thị L với vợ chồng ông Bùi Đình Th, bà Huỳnh Thị Thu Y.

Ông Bùi Đình H, bà Huỳnh Thị L được sở hữu, sử dụng diện tích 173,5m² đất ở và tài sản trên đất là nhà diện tích 30,9m² thuộc thửa đất 01, tờ bản đồ 83, địa chỉ: Khu An Ph, thị trấn Ngô M, huyện Phù C, tỉnh Bình Định. (Phần nhà đất ký hiệu 01(1) kèm theo Bản đồ địa chính và công trình xây dựng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phù C lập ngày 02/8/2022).

Ông Bùi Đình H, bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Bùi Đình Th, ông Bùi Đình Kh, ông Bùi Đình Tr, bà Bùi Thị Nh, anh Diệp Trường S mỗi người 2.000.000 (hai triệu) đồng.

3. Về án phí DS-PT: Ông Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Bùi Đình Th 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc đã nộp theo Biên lai thu số 0011714 ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù C.

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.2. 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 các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Phù C;
- CCTHADS huyện Phù C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Võ Thị Hồng Thu