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

Bản án số: 30/2021/DSPT
Ngày: 09/12/2021
V/v tranh chấp hợp đồngchuyển 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 Hồ Tuấn Anh.

- *Các Thẩm phán*: Bà Đỗ Thị Thắm

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân

- ***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 Lữ Thị Xuân Dương- Kiểm sát viên *tham gia phiên tòa*.

Ngày 09 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số15/2021/TLPT-DS ngày 04tháng 10 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ng (chết ngày 13/3/2021)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H; cư trú tại: Thôn Trung A, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định.

2. Chị Nguyễn Thị X; cư trú tại: Thôn Trinh Long K, xã Mỹ C, huyện Ph, tỉnh Bình Định.

3. Anh Nguyễn Tấn Th; cư trú tại: Thôn Gia T, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định.

4. Anh Nguyễn Tấn A; cư trú tại: Thôn 4m xã EaPh, huyện Krông Păk, tỉnh Đăk Lăk

5. Anh Nguyễn Tấn Tr; cư trú tại: Thôn Gia T, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định.

6. Chị Nguyễn Thị C; cư trú tại: Tổ dân phố 7, thị trấn Đức A, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông.

7. Anh Nguyễn Tấn T; cư trú tại: Thôn Trung A, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định.

8. Anh Nguyễn Tấn Gi; cư trú tại: Thôn Trung C, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của bà H, chị X, anh Th, anh A, anh Tr, chị C và anh T: Anh Nguyễn Tấn Gi (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/6/2020 và 13/3/2021)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Nh; cư trú tại: Thôn Trung C, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định.

Đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Nh: Anh Nguyễn Thanh B (văn bản ủy quyền ngày 23/4/2021)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Đỗ Thị Hoa K; cư trú tại: Thôn Trung C, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định.

2. Chị Nguyễn Thị Ph

3. Anh Nguyễn Thanh B

Cùng cư trú tại: Thôn Trung C, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định.

4. Chị Võ Thị Bích N; cư trú tại: Thôn Hóa L, xã Cát T, huyện P, tỉnh Bình Định.

5. Anh Võ Văn L; cư trú tại: Thôn Trung C, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định.

6. Anh Võ Chế L1; cư trú tại: Thôn Trung C, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định.

7. Chị Võ Thị Trà M; cư trú tại: Thôn Tân T, xã Cát H, huyện P, tỉnh Bình Định.

8. Anh Võ Văn Th1; cư trú tại: Thôn Trung C, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Nh - Bị đơn.

Chị Nguyễn Thị Hoa K, anh Nguyễn Thanh B có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Nguyễn Tấn Gi đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/12/1996, ông Nguyễn M1 và vợ là bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng cho cha mẹ anh là ông Nguyễn Ng,bà Nguyễn Thị H lô đất diện tích 100m^2 (rộng 5m, dài 20 m) trong đó có 50m^2 đất ở và 50m^2 đất vườn thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ 05 tại thôn Trung C, xã Cát M, huyện Phù C, tỉnh

Bình Định với giá 10.000.000đồng. Cha mẹ anh đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông M1.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 1997 cha mẹ anh xây nhà 01 tầng và cho vợ chồng anh ở. Sau đó cha mẹ anh xây thêm 01 tầng nữa. Việc xây dựng nhà ở của cha mẹ anh, gia đình bà Nh không phản đối. Vợ chồng anh sử dụng diện tích đất mà cha mẹ anh đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M1 từ năm 1996 đến nay không ai tranh chấp. Sau đó ông M1 chết. Cha mẹ anh nhiều lần yêu cầu bà Nh đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) để làm thủ tục tách thửa nhưng bà Nh và anh Nguyễn Thanh B (con bà Nh) không chịu.

Ngày 13/3/2021, cha anh chết. Anh đại diện cho mẹ và các anh chị em là nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ anh với vợ chồng ông M1, bà Nh được xác lập ngày 10/12/1996 có hiệu lực. Yêu cầu Tòa công nhận phần đất tranh chấp nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cha mẹ anh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Nh ủy quyền cho anh Nguyễn Thanh B trình bày:

Anh là con bà Nguyễn Thị Nh và ông Nguyễn M1. Diện tích đất mà vợ và các con ông Nguyễn Ng tranh chấp với mẹ anh là một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 5 tại thôn Trung C, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định đã được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình do cha anh đứng tên. Anh và mẹ anh thừa nhận trước năm 1996 cha anh có vay tiền của vợ chồng ông Nguyễn Ng nhưng do không có tiền trả nợ nên năm 1996 cha anh viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ng phần đất mà hiện nay vợ chồng con trai ông Ng là anh Nguyễn Tấn Gi đang quản lý sử dụng để cấn trừ nợ. Cụ thể chuyển nhượng diện tích đất bao nhiêu, loại đất gì mẹ con anh không biết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Ng chỉ có cha anh ký còn mẹ anh lúc đó không ở nhà nên không ký. Tuy nhiên, mẹ con anh vẫn công nhận việc cha anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Ng nên không ai tranh chấp phần đất nói trên và công nhận phần đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Ng.

Nếu nguyên đơn rút đơn kiện thì mẹ con anh không tranh chấp phần đất đã chuyển nhượng, gia đình ông Ngộ cứ sử dụng nhưng nếu nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện anh yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của mẹ anh trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha anh với vợ chồng ông Nguyễn Ng đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cha anh với vợ chồng ông Ng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Võ Văn Th1 trình bày: Anh là con rể của ông Nguyễn M1, bà Nguyễn Thị Nh và là chồng chị Nguyễn Thị D. Anh không tranh chấp phần đất mà cha vợ đã bán cho vợ chồng ông Nguyễn Ng. Theo anh phần đất đó nay thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Ng.

- Chị Võ Thị Bích N, chị Võ Thị Trà M trình bày:

Các chị N, M là con của ông Võ Văn Th1, bà Nguyễn Thị D.Các chị không tranh chấp phần đất mà ông Nguyễn M1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Ng.

Bản án số 12/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện P đã xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ng.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn M1, bà Nguyễn Thị Nh với vợ chồng ông Nguyễn Ng, Nguyễn Thị H được xác lập ngày 10/12/1996 với diện tích chuyển nhượng 100 m2 gồm 50 m2 đất ở, 50 m2 đất vườn là có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực.

Công nhận 110,7 m^2 đất gồm 50 m^2 đất ở, 60,7 m^2 đất vườn hiện vợ chồng anh Nguyễn Tấn Gi, chị Nguyễn Thị Hoa K đang sử dụng, theo Bản đồ Vlap là thửa 480,tờ bản đồ số 19, tại thôn Trung C, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 được Uỷ ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn M1, số vào sổ: 0860/QSDĐ/E6 ngày 30/8/1996 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Ng, Nguyễn Thị H.

Các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Ng, Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất nói trên.

Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán giá trị 10,7 m^2 đất vườn (phần diện tích vượt so với diện tích nhận chuyển nhượng) theo giá thị trường với số tiền 1.187.700 đồng.

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

Ngày 16/7/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Nh kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn M1 với vợ chồng ông Nguyễn Ng, Nguyễn Thị H được xác lập ngày 10/12/1996 vì bà không ký trong hợp đồng này. Yêu cầu trả lại hiện trạng ban đầu, trường hợp không thực hiện được thì phải trả bằng tiền giá trị một nửa lô đất theo giá hiện nay. Yêu cầu gia đình bà H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 17,7 m^2 (3,54 m x 5m)

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nh; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Ngày 10/12/1996, ông Nguyễn M1 và vợ là bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Ng, Nguyễn Thị H lô đất diện tích 100m^2 (rộng 5m, dài 20 m) trong đó có 50m^2 đất ở và 50m^2 đất vườn thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ 05 tại thôn Trung C, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định với giá 10.000.000đồng. Hợp đồng là bản viết tay, chưa được công chứng,

chứng thực mà mới chỉ được UBND xã Cát M xác nhận bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là công dân của xã. Bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền, bên chuyển nhượng đã giao đất.

Năm 1997, vợ chồng ông Ng xây nhà 01 tầng trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M1 và cho vợ chồng con trai là Nguyễn Tấn Gi ở. Sau đó vợ chồng ông Ng tiếp tục xây thêm 01 tầng nữa nhưng gia đình ông M1, bà Nh đều khôngcản trở hay tranh chấp. Điều này bà Nh, anh Nguyễn Thanh B và các con của bà Nh, ông M1 đều thừa nhận. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M1 với vợ chồng ông Ng chỉ có chữ ký của ông M1 nhưng bà Nh, anh B và các con của ông M vẫn công nhận việc ông M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ng nên không ai tranh chấp phần đất nói trên và công nhận phần đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Ng. Căn cứ theo Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì có cơ sở để xác định rằng bà Nguyễn Thị Nh và các con của bà Nh, ông M1 đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Ng với ông Nguyễn M1 có hiệu lực là đúng pháp luật, nên việc bà Nh kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn M1 với vợ chồng ông Nguyễn Ng, Nguyễn Thị H xác lập vào ngày 10/12/1996 vì bà không ký trong hợp đồng này; yêu cầu trả lại hiện trạng ban đầu, trường hợp không thực hiện được thì phải trả bằng tiền giá trị một nửa lô đất theo giá hiện nay. Yêu cầu gia đình bà H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 17,7 m^2 (3,54 m x 5m) không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội (Nghị quyết 326), bà Nh phải chịu, tuy nhiên bà Nh là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326, bà Nh được miễn toàn bộ án phí.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nh; giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội; khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015,Án lệsố 04/2016/AL. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nh;Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn M1 với vợ chồng ông Nguyễn Ng, bà Nguyễn Thị H xác lập ngày 10/12/1996 có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận diện tích đất 110,7 m^2 (trong đó đất ở: 50 m^2; đất vườn: 60,7 m^2), thửa số 480, tờ bản đồ số 19 tại thôn Trung C, xã Cát M, huyện P, tỉnh Bình Định (bản đồ VLAP) hiện do vợ chồng anh Nguyễn Tấn Gi, chị Nguyễn Thị Hoa K đang quản lý, sử dụng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Ng, bà Nguyễn Thị H.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán giá trị 10,7 m^2 đất vườn (phần diện tích vượt so với diện tích nhận chuyển nhượng) cho bà Nguyễn Thị Nh và các con của bà Nh và ông Nguyễn M1 số tiền 1.187.700 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Nh được miễn toàn bộ. Hoàn lại cho bà Nh 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0011158 ngày 19/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

5.1 Kể từ ngày bản án quyết định 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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.

5.2 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 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hồ Tuấn Anh