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

Bản án số: 79/2022/DS-PT
Ngày: 19 - 7 -2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

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 Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: - Bà Vũ Thị Thanh Hòa

- Ông Vũ Đức Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Minh Khuê, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện ĐL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2022/QĐ – PT ngày 24 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phùng Thị H, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Số nhà 142, đường L, khu phố 8, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Có mặt;

- Bị đơn: Ông Nguyễn H1, sinh năm: 1971 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 52, đường T, tổ 8, khu phố 8, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Có mặt;

Người kháng cáo: Bà Phùng Thị H – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Phùng Thị H trình bày:

Vào ngày 10/10/2000, bà H có mua của vợ chồng ông Nguyễn H1 và bà Nguyễn Thị L 01 diện tích đất có chiều ngang 4,2m, chiều dài 30m, tọa lạc tại tổ 8, khu phố 8, thị trấn ĐT, với giá 25.000.000 đồng. Thời điểm nhận chuyển

nhượng, giữa bà và vợ chồng ông H1 bà L có lập giấy mua bán đất nhưng bà H đã để thất lạc. Sau đó hai bên có xác lập lại giấy viết tay bán đất đề ngày 10/10/2000 có đầy đủ chữ ký của bà L, ông H1, có người làm chứng là bà Phùng Thị Nga - chị ruột của bà H viết hộ giấy bán đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã giao đủ tiền cho ông H1 bà L và đã nhận đất vào thời điểm giao tiền. Đến năm 2002, bà đã xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không ai tranh chấp. Tuy nhiên bà chưa thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lý do ông H1 và bà L không cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Nay bà khởi kiện yêu cầu bà Huệ và ông Lên phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 4,2m, chiều dài 30m, diện tích 126 m^2 tọa lạc tại tổ 8, khu phố 8, thị trấn ĐT, theo giấy bán đất đề ngày 10/10/2000.

Bị đơn ông H1 và bà L trình bày: Khoảng vào năm 2000, vợ chồng ông bà có cho bà H mượn 01 thửa đất có diện tích khoảng 126 m^2 tọa lạc tại tổ 8, khu phố 8, thị trấn ĐT để làm nhà ở. Vì giữa ông bà và bà Phùng Thị H có mối quan hệ họ hàng nên ông bà đã tin tưởng để cho bà H xây dựng nhà trên đất nhằm tạo điều kiện cho bà H có nơi ở ổn định. Ngoài ra, bản thân ông bà không thực hiện bất kỳ việc giao dịch mua bán đất và không ký giấy mua bán nào với bà H. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông bà không đồng ý vì ông bà không bán đất cho bà H và đã yêu cầu Tòa án giám định chữ ký, chữ viết của ông bà tại giấy bán đất đề ngày 10/10/2000.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện ĐL đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, khoản 1 Điều 165, Điều 217 và Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 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, lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự năm 2008,

Tuyên xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn H1 và bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất viết tay đề ngày 10/10/2000**.**

- Buộc bà Phùng Thị H phải có nghĩa vụ trả lại 01 thửa đất tọa lạc tại tổ 8, khu phố 8, thị trấn ĐT có diện tích được xác định theo bản đồ hiện trạng khu đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐL lập ngày 19/11/2021 qua các điểm M4, M5, M6, M9 là 123,4 m^2, cho ông Nguyễn H1 và bà Nguyễn Thị L. Chiều cạnh kích thước cụ thể của thửa đất như sau:

Hướng đông tiếp giáp với thửa đất của ông Hồ Minh Triệu, có chiều dài cạnh là 30.26m; Hướng tây tiếp giáp với thửa đất của ông Nguyễn H1, có chiều dài cạnh là 30.05m; Hướng nam tiếp giáp với đường T, có chiều dài cạnh là 4.17m; Hướng bắc tiếp giáp với thửa đất của ông Tiêu Thanh Dũng, có chiều dài cạnh là 4.03m.

- Giao cho ông Nguyễn H1 và bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất bao gồm: 01 căn nhà, 01 công trình phụ gồm nhà vệ sinh, nhà tắm và nhà kho, 01 mái vòm, 01 sân xi măng, 01 cổng xây gạch, 01 tường rào không tô, 01 giếng đào và 01 hỗ trợ di dời hệ thống điện.

- Buộc ông Nguyễn H1 và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm thanh toán giá trị các tài sản có trên đất cho bà Phùng Thị H số tiền là 22.339.000 (hai mươi hai triệu ba trăm ba mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, ông H1 và bà L còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí giám định, chi phí định giá, án phí và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phùng Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, giữa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó đề nghị Hội động xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy nguyên đơn bà Phùng Thị H kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[2] Về nội dung vụ án: Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Các bên thống nhất giữ nguyên phần nội dung của quyết định bản án sơ thẩm, trong đó có cả phần chi phí giám định, chi phí định giá và án phí sơ thẩm. Ngoài ra vợ chồng bà Nguyễn Thị L đồng ý trả cho bà Phùng Thị H 150.000.000 đồng. Xét thấy thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấp của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó Hội động xét xử không xét kháng cáo của bà Phùng Thị H mà sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà Phùng Thị H là người kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện ĐL.

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phùng Thị H, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Số nhà 142, đường L, khu phố 8, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Có mặt;

- Bị đơn: Ông Nguyễn H1, sinh năm: 1971 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 52, đường T,tổ 8, khu phố 8, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Có mặt;

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Bà Phùng Thị H đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn H1 thửa đất tọa lạc tại tổ 8, khu phố 8, thị trấn ĐT có diện tích được xác định theo bản đồ hiện trạng khu đo do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐL lập ngày 19/11/2021 qua các điểm M4, M5, M6, M9 là 123,4 m^2.

Vị trí và kích thước thửa đất như sau: Hướng đông tiếp giáp với thửa đất của ông Hồ Minh Triệu, có chiều dài cạnh là 30.26m; Hướng tây tiếp giáp với thửa đất của ông Nguyễn H1, có chiều dài cạnh là 30.05m; Hướng nam tiếp giáp với đường T, có chiều dài cạnh là 4.17m; Hướng bắc tiếp giáp với thửa đất của ông Tiêu Thanh Dũng, có chiều dài cạnh là 4.03m.

- Bà Phùng Thị H đồng ý giao cho ông Nguyễn H1 và bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất bao gồm: 01 căn nhà, 01 công trình phụ gồm nhà vệ sinh, nhà tắm và nhà kho, 01 mái vòm, 01 sân xi măng, 01 cổng xây gạch, 01 tường rào không tô, 01 giếng đào và 01 hỗ trợ di dời hệ thống điện.

- Ông Nguyễn H1 và bà Nguyễn Thị L đồng ý trả cho bà Phùng Thị H 172. 339.000 đồng (một trăm bảy mươi hai triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn đồng). Trong đó tiền hỗ trợ 150.000.000 đồng và thanh toán giá trị các tài sản có trên đất là 22.339.000 đồng.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng ông H1 và bà L còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành án.

- Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Bà Phùng Thị H phải nộp lại số tiền 4.060.000 đồng (bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) để hoàn trả cho ông H1 và bà L.

- Về chi phí định giá tài sản: Bà Phùng Thị H phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản là 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng). Bà H đã chi đủ số tiền này.

- Về án phí sơ thẩm: Bà Phùng Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005188 ngày 25/01/2021. Bà H đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Phùng Thị H phải chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0009285 ngày 04/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐL. Bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 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, 7a 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 (ngày 19/7/2022)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện ĐL;
- Chi Cục THADS huyện ĐL;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

(đã ký)

Trần Phước Hiệu