

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 73/2022/DS-PT
Ngày: 07-12-2022
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 QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Liêm
Bà Lê Thị Anh Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 67/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2022/QĐPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê H, sinh năm 1971 và bà Lê Thị N, sinh năm 1972.

- **Bị đơn:** Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1967.

Cùng trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ: bà Trần Thị Khánh N1, sinh năm 1962; trú tại: Số B, đường T, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1937; trú tại: Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

+ Bà Lê Thị Thanh V, sinh năm 1992; trú tại: Thôn G, xã Đ huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông Lê Thanh V1, sinh năm 1988, trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê H và bà Lê Thị N trình bày:

Khi biết được ông H1 và bà Đ có bán thửa đất ở tại thôn P, xã Đ, vợ chồng ông có đến nhà mẹ vợ là bà Nguyễn Thị T ở thôn B, xã Đ xin tiền để mua thửa đất. Vào tháng 10/2009 vợ chồng ông dẫn mẹ vợ ông là bà Nguyễn Thị T đến nhà vợ chồng ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Đ để mua thửa đất ở có diện tích là 155m², có chiều ngang 5 m, chiều dài 31m, nằm trong thửa đất số 638, tờ bản đồ số 8 theo Giấy CNQSD đất do UBND huyện Đ cấp cho hộ Lê Thanh H1 vào ngày 18/01/1997. Tại thời điểm đó hai bên có lập hợp đồng mua bán thửa đất bằng giấy viết tay với giá trị là 110.000.000 đồng có sự tham gia ký hợp đồng của vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông H. Mẹ vợ ông là bà T đã trả tiền trực tiếp cho vợ chồng ông H1 80.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại 30.000.000 đồng bà N đã trả cho ông H1 vào ngày 19/02/2010 với số tiền 20.000.000 đồng và ngày 01/6/2010 trả thêm 10.000.000 đồng, ông H1 đã nhận và ký giấy nhận tiền và đã thừa nhận là vợ chồng ông H đã trả xong tiền mua đất cho vợ chồng ông H1. Lúc đó, ông H1 có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, sau đó khoảng thời gian ngắn vợ chồng ông H cùng vợ chồng ông H1 ra UBND xã Đ để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng không làm được, vì ông H1 đang có tranh chấp với ông Nguyễn Đăng N2 có thửa đất liền kề với thửa đất ông H1, chưa giải quyết được. Do không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sợ thất lạc, vào ngày 10/9/2010 ông H đã trả lại Giấy CNQSD đất cho ông H1. Năm 2010 sau khi được địa chính xã Đ đến đo đạc, phân chia ranh giới và cắm mốc có sự chứng kiến của vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông H tiến hành xây nhà kho và làm bờ rào phân chia ranh giới trên phần diện tích đất được mua. Sau khi xây dựng xong vợ chồng ông đã yêu cầu vợ chồng ông H1 và bà Đ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông H1 hèn mãi không chịu làm. Đến năm 2013, do giấy thất lạc, ông H viết lại Giấy mua bán đất ở, vợ chồng ông H và vợ chồng ông H1 cùng ký. Ông H yêu cầu vợ chồng ông H1, bà Đ ra UBND xã Đ để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông H1 tiếp tục hèn, không chịu làm thủ tục với lý do là Giấy CNQSD đất đã thế chấp tại ngân hàng A. Đến năm 2020, theo yêu cầu của ông H1 thì ông H có cho ông H1 mượn số tiền 75.000.000 đồng trả tiền cho ngân hàng. Sau khi trả tiền cho Ngân hàng ông H1 nhận lại Giấy CNQSD đất và đưa cho ông H để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Khi ông H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì vợ chồng ông H1 thấy giá đất tại thời điểm này tăng cao nên đòi ông H phải trả thêm số tiền trên 400.000.000 đồng, ông H không đồng ý, hai bên phát sinh tranh chấp. Nay vợ chồng ông H yêu cầu Tòa buộc vợ

chồng ông H1 và bà Đ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 155 m² (thực tế đo đạc là 153,8m²) theo quy định của pháp luật.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ trình bày:

Vợ chồng ông có thửa đất tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, diện tích là 615m² trong đó có 200m² đất ở và 415m² đất trồng cây lâu năm. Vào năm 2009 vợ chồng ông có bán một mảnh vườn cho bà Nguyễn Thị T ở thôn B, xã Đ, huyện Đ có diện tích 155m² (5m x 31m) diện tích đất bán thuộc diện tích đất trồng cây lâu năm, với giá 110.000.000 đồng, vợ chồng ông đã nhận tiền đủ, sau đó vợ chồng ông H1 bàn giao Giấy CNQSD đất và các giấy tờ liên quan cho bà T là mẹ của bà Lê Thị N. Sau một năm kể từ ngày ông đưa giấy, bà T vẫn không chịu làm hồ sơ tách thửa, đến tháng 9/2010, ông nhận lại Giấy CNQSD đất, lấy và chuyển đổi diện tích 415m² đất cây lâu năm thành thành đất ở. Đến tháng 3/2021 bà N đi làm hồ sơ tách thửa đối với diện tích đất 155m² mà vợ chồng ông H1 đã bán vào năm 2009, nhưng số diện tích đất đó, ông H1 đã chuyển thành đất ở và chịu tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất với nhà nước. Nay ông H1 và bà Đ yêu cầu bà T phải trả tiền đóng thuế mà ông bà đã chuyển đổi đất trồng cây lâu năm thành đất ở đối với diện tích 155m² cho ông theo giá trị đất hiện nay thì ông H1 và bà Đ sẽ ký giấy tờ để bà T làm thủ tục chuyển nhượng nếu bà T không đồng ý thì vợ chồng ông sẽ không ký bất kỳ giấy tờ nào.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào tháng 10/2009, bà đang ở nhà bà thì con gái là Lê Thị N và con rể là Lê H đến nhà của bà trình bày là vợ chồng ông H1 có bán thửa đất diện tích 155m² (chiều ngang 5 m, chiều dài 31 m) với số tiền là 110.000.000 đồng, vợ chồng con gái xin tiền bà để mua thửa đất, bà đồng ý nhưng buộc ông H và bà N dẫn tới nhà ông H1 và bà Đ để bà giao tiền trực tiếp cho người bán, bà có đưa cho vợ chồng ông H1 số tiền 80.000.000 đồng, sau đó con bà là bà Lê Thị N tiếp tục đưa số tiền còn lại 30.000.000 đồng. Vào tháng 4/2010 các con bà là ông H và bà N đã làm nhà và xây tường rào ranh giới giữa 2 vườn ông H1 và ông H. Bà là người trả tiền nhưng người đứng tên trong hợp đồng mua đất là các con của bà là Lê Thị N và Lê H với vợ chồng Lê Thanh H1 và Nguyễn Thị Đ. Pháp luật không cấm cha mẹ cho tiền con mua đất, tại sao ông H1 và bà Đ một mực đòi bán đất cho bà mới chịu. Hơn nữa bà đã già và đã có nhà ở riêng. Nay bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H và bà N buộc vợ chồng ông H1 và bà Đ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã mua bán giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông H1.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh V trình bày:

Năm 2009, ba mẹ bà có bán một mảnh đất trồng cây lâu năm cho bà Nguyễn Thị T với diện tích 155m², bà là người viết hợp đồng mua bán đất trồng cây lâu năm và viết giấy nhận tiền cho bà Nguyễn Thị T với số tiền là 80.000.000

đồng. Sau đó gia đình bà đã cung cấp các giấy tờ để bà Nguyễn Thị T đi tách thửa nhưng bà T không chịu tách thửa mà trả lại Giấy CNQSD đất cho gia đình bà vào năm 2010, đến tháng 4/2020 gia đình bà cung cấp lại tất cả các giấy tờ nhưng bà T vẫn không chịu làm thủ tục tách thửa, hiện nay Giấy CNQSD đất của gia đình bà do bà T giữ. Nay ông H và bà N yêu cầu Tòa buộc cha mẹ bà thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà gia đình đã bán cho bà T thì bà có ý kiến yêu cầu bà T cung cấp hợp đồng bán đất cây lâu năm mà gia đình đã viết cho bà T và bà T phải trả tiền đóng thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho gia đình bà theo giá đất hiện nay. Gia đình bà không mua bán đất với ông H và bà N nên không đồng ý với yêu cầu của ông H và bà N. Bà đồng ý với việc cha mẹ chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm cho bà T vào năm 2009 với điều kiện bà T phải trả tiền thuế từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở cho gia đình bà theo quy định còn không gia đình bà sẽ trả lại tiền cho bà T.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh V1 trình bày:

Ông đồng ý với lời trình bày của cha mẹ và em gái là Lê Thị Thanh V, ông cũng biết và đồng ý với việc cha mẹ chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm cho bà Nguyễn Thị T vào năm 2009 với điều kiện bà T phải trả tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở cho gia đình theo quy định, còn không gia đình sẽ trả lại tiền cho bà T. Ông không đồng ý đối với việc chuyển nhượng đất của cha mẹ ông cho ông H và bà N.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng các điều 35, 47, 203 Bộ luật tố tụng dân sự, các điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự, các điều 167, 203 Luật đất đai. Xử: Chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn ông Lê H và bà Lê Thị N buộc vợ ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Đ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê H và bà Lê Thị N thửa đất có diện tích đo đạc thực tế là 153,8m², đất ở (Nằm trong diện tích đất 615m², thửa đất số 615 tờ bản đồ số 08, đất ở, tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 530074 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/11/1997 cho hộ ông Lê Thanh H1).

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

Ngày 29/8/2022, bị đơn ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 31/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét

xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập, bổ sung chứng cứ.

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, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê H và bà Lê Thị N không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh V không rút đơn kháng cáo mà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Đ và bà Lê Thị Thanh V thì thấy:

Hộ ông Lê Thanh H1 được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất trong đó có thửa đất số 638, tờ bản đồ số 08, diện tích 615m² đất thổ cư (trong đó 200m² đất ở) tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam vào ngày 18/11/1997. Tại Sổ hộ khẩu có trong hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt đều thừa nhận: Vào thời điểm tháng 11/1997 UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất trong đó có thửa đất số 638, tờ bản đồ số 08, diện tích 615m² đất cho hộ ông Lê Thanh H1, hộ ông Lê Thanh H1 có 06 người là: Bà Lê Thị H2 (chị ruột ông H1), bà Trần Thị B (mẹ ông H1), ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông H1), ông Lê Thanh V1 (con ông H1) và Lê Thị Thanh V (con ông H1).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Đ khai: Bà Trần Thị B (mẹ ông H1) chết năm 2001, chồng bà Trần Thị B chết trước năm 1975 (là liệt sỹ) vợ chồng bà Trần Thị B có 03 người con chung: Bà Lê Thị H2, bà Lê Thị L và ông Lê Thanh H1.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm không đưa: Bà Lê Thị H2 và bà Lê Thị L (con của bà Trần Thị B) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, không thu thập Giấy chứng tử của bà Trần Thị B và không yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin về phần diện tích 153,8m² đất (nằm trong diện tích đất 615m², thửa đất số 615 tờ bản đồ số 08, đất ở, tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam) có đủ điều kiện tách thửa không? Thiếu sót này Tòa cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh V, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí có giá ngạch là không đúng, mà phải xác định là vụ án không có giá ngạch.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh V, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Thanh H1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0003864 ngày 05/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Bà Lê Thị Thanh V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Thanh V số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0003868 ngày 12/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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

Nơi nhận:

- TAND CC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Hữu Thịnh

