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

Bản án số: 27/2021/DS-PT
Ngày: 26-7-2021
V/v yêu cầu công nhận 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 **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Dũng**;

Ông **Nguyễn Hữu Thịnh**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Huỳnh Minh Ngôn** - 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.

Trong các ngày 23, 26 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2020/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Hồ Thị Thùy L, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khối phố 1, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Thành Q là Luật sư của Văn phòng Luật sư T và C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q. Có mặt.

2. Bị đơn: bà Trần Thị Cẩm N, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Thôn 5 *(nay là thôn Đ)*, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1984; địa chỉ: số 73 P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

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

- Bà Trần Thị Ánh T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Thôn 5 *(nay là thôn Đ)*, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Chị Trần Thị Hồng T1, sinh năm 2004;

- Chị Trần Thị Hải Q, sinh năm 2006;

Người đại diện theo pháp luật của chị Trần Thị Hồng T1 và chị Trần Thị Hải Q: bà Tưởng Thị N1, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Khối phố 7, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tiến C, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn 2, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn bà Trần Thị Cẩm N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Hồ Thị Thùy L trình bày: ngày 23/11/2018, vợ chồng ông Trần Thế Đ, bà Trần Thị Cẩm N ký "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; trong đó, xác định việc nhận tiền để chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất có diện tích 7m x 25m tại thửa đất số 732a, với số tiền 230.000.000 đồng. Số tiền này, bà đã giao trực tiếp, tận tay cho bà N và ông Đ, lúc đó có ông C, ông C1. Sau khi giao kết và nhận tiền, đã tiến hành việc tách thửa tại cơ quan chức năng, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 410900 ngày 22/4/2019 đối với thửa đất chuyển nhượng, có số thửa mới là 452, tờ bản đồ số 21, diện tích 181,7m^2, trong đó có 100m^2 đất ở. Tuy nhiên, khi tiến hành thủ tục công chứng sang tên quyền sử dụng đất theo quy định thì ông Trần Thế Đ đã chết ngày 01/4/2019. Hiện nay, bà đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 410900 ngày 22/4/2019 đối với thửa đất chuyển nhượng, còn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N thì bà đã trả lại cho bà N.

Hiện tại, 03 người con trai của ông Đ và bà N là: Trần Thế B, Trần Thế P, Trần Thế K đều chết trước ông Đ. Ngoài ra, ông Đ, bà N còn có 01 người con gái là Trần Thị Ánh T đã có gia đình ở riêng và 02 người cháu nội *(con ông Trần Thế B)* là: Trần Thị Hải Q, Trần Thị Hồng T1 là người được thừa kế thế vị.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà, do đã giao tiền, nhận đất, tách thửa nhưng chưa lập thủ tục công chứng sang tên trước bạ được, với lý do như đã trình bày ở trên. Nay, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 23/11/2018 và buộc tiếp tục thực hiện thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho bà đối với thửa đất đã được tách và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 410900 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 22/4/2019. Đồng thời, bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với diện tích đất 181,7m^2 tại thửa đất số 452, tờ bản đồ số 21 tại thôn Đ, xã T, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Trần Thị Cẩm N trình bày: bà thừa nhận ngày 23/11/2018, chồng bà là ông Trần Thế Đ và bà là Trần Thị Cẩm N có ký và điểm chỉ trong "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; trong đó, xác định việc nhận tiền để chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất có diện tích 7m x 25m tại thửa đất số 732a. Số tiền thực tế bà nhận không phải là 230.000.000 đồng như bà L trình bày mà bà chỉ nhận số tiền là 195.000.000 đồng từ ông C *(là người trong xóm)* giao cho bà và nói là tiền của bà L giao để trả tiền mua đất. Ông C là người giới thiệu bà L mua đất của vợ chồng bà. Khi vợ chồng bà nhận số tiền trên thì cũng không có ý kiến gì về số tiền đã nhận; hơn nữa, lúc đó gia đình bà gặp khó khăn, ông Đ đau ốm nên cần tiền để chữa trị. Thực tế, vợ chồng bà chỉ nhận số tiền 195.000.000 đồng như đã nêu, chứ không phải là 230.000.000 đồng và số tiền này bà nhận từ ông C trước khi ký giấy nhận tiền ngày 23/11/2018. Sau khi ký giấy nhận tiền, bà có giao giấy tờ cho bà L để làm thủ tục tách thửa. Sau khi tách thửa xong, bà L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách thửa cho bà, còn bà L giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 410900 ngày 22/4/2019 đối với thửa đất chuyển nhượng, có số thửa mới là 452, tờ bản đồ số 21, diện tích 181,7m^2. Việc tách thửa này không có sự đồng ý của con gái bà là Trần Thị Ánh T cũng như bà Tưởng Thị N1 là người đại diện cho các cháu Q, T1.

Nay, bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 452, tờ bản đồ số 21, diện tích 181,7m^2 cho bà L, vì bà L nói không đúng sự thật về số tiền mà bà đã nhận nên bà không thích chuyển nhượng cho bà L. Hơn nữa, việc tách thửa, thỏa thuận nhận tiền chuyển nhượng đất không được sự đồng ý của các con, cháu bà và bà cho rằng giấy nhận tiền là vô hiệu nên đề nghị Tòa án hủy. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L và bà sẽ trả lại số tiền đã nhận của bà L là 195.000.000 đồng; đồng thời, bà đồng ý trả cho bà L tiền lãi đối với số tiền này theo lãi suất quy định của pháp luật kể từ ngày bà nhận tiền cho đến nay.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ánh T trình bày:

Việc thỏa thuận nhận tiền và chuyển nhượng đất giữa cha, mẹ bà là ông Đ, bà N với bà L thì bà và bà N1 *(là người đại diện cho các cháu Q, T1)* không biết. Từ trước đến nay, bà không ký bất cứ giấy tờ gì về việc nhận tiền, chuyển nhượng đất, tách thửa. Bà cho rằng, thửa đất số 732a trước đây, nay là thửa đất số 452 là cấp cho hộ gia đình ông Trần Thế Đ, bà Trần Thị Cẩm N nên bà và các cháu của bà là Q, T1 *(con anh B)* đều có quyền lợi trong đó, nhưng chưa có sự đồng ý của bà và bà N là mẹ của các cháu. Cho nên, thỏa thuận nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha, mẹ bà với bà L là không có giá trị, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, bà không

đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L và thống nhất với trình bày của mẹ bà là bà N.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 157, 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thùy L về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với bà Trần Thị Cẩm N.

Công nhận "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 23/11/2018 giữa ông Trần Thế Đ, bà Trần Thị Cẩm N với bà Hồ Thị Thùy L có hiệu lực pháp luật.

Bà Hồ Thị Thùy L có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 452, tờ bản đồ số 21, diện tích 181,7m^2, trong đó có 100m^2 đất ở tại nông thôn và 81,7m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc Thôn 5 *(Đ)*, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 410900 ngày 22/4/2019. Thửa đất này có tứ cận như sau: phía Đông giáp nhà đất ông H, phía Tây giáp đất còn lại của bà N, phía Nam giáp đất còn lại của bà N, phía Bắc giáp đường đất *(có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)*.

Bà Hồ Thị Thùy L được quyền sở hữu: keo lá tràm, đường kính < 5cm là 15 cây; keo lá tràm, đường kính 15-30cm là 91 cây; sầu đông, đường kính 15-30cm là 01 cây; ngâu chưa bông, đường kính tán < 1m là 01 cây; lật bắc, đường kính 15-30cm là 01 cây tại thửa đất nói trên. Buộc bà Hồ Thị Thùy L đền bù số tiền là 3.094.000 đồng giá trị cây là tài sản gắn liền trên đất nói trên cho bà Trần Thị Cẩm N.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Hồ Thị Thùy L phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị Cẩm N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến: bà N và ông Đ có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận, vì nguồn gốc đất này cấp cho ông Đ, bà N chứ không phải là đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình nên không nhất thiết phải có sự đồng ý của các con bà N, ông Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử

dụng đất" ngày 23/11/2018 có hiệu lực pháp luật và công nhận cho bà L có quyền sử dụng đối với diện tích đất 181,7m^2 thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 21 tại thôn Đ, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam 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 thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, bà Tưởng Thị N1 là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần mà vẫn vắng mặt và ông Nguyễn Tiến C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Cẩm N thì thấy:

[2.1] "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 23/11/2018 giữa ông Trần Thế Đ *(đã chết ngày 01/4/2019)*, bà Trần Thị Cẩm N với bà Hồ Thị Thùy L là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng về mặt hình thức không được lập theo đúng quy định của pháp luật, chưa được công chứng, chứng thực hợp pháp. Tuy nhiên, bà L, bà N đều thừa nhận chữ ký và điểm chỉ trong giấy này là của bà L, bà N và ông Đ. Nội dung thể hiện: ông Đ, bà N chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng diện tích đất màu *(7m x 25m)*, tại thửa đất số 732a, với giá là 230.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vị trí, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng trong "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 23/11/2018 chính là vị trí, diện tích của thửa đất số 452, tờ bản đồ số 21, diện tích 181,7m^2 *(100m^2 đất ở và 81,7m^2 đất trồng cây lâu năm)* được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP

410900 ngày 22/4/2019 cho ông Đ, bà N. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, về ý chí của các bên khi tham gia ký kết "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với mục đích là ông Đ, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho bà L và nhận tiền từ bà L.

[2.2] Thửa đất số 732a, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.427m^2 được Ủy ban nhân dân thị xã T *(nay là thành phố T)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 017067 ngày 16/7/1997 cho hộ ông Trần Thế Đ. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện: tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Đ gồm có 04 nhân khẩu: ông Trần Thế Đ, sinh năm 1950 *(chủ hộ)*; bà Trần Thị Cẩm N, sinh năm 1948 *(vợ)*; ông Trần Thế P, sinh năm 1981 *(con)* và ông Trần Thế K, sinh năm 1983 *(con)*. Bà Trần Thị Ánh T và ông Trần Thế B *(đã chết)* là con của ông Đ, bà N, nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T và ông B không phải là thành viên của hộ ông Trần Thế Đ *(bà T có sổ hộ khẩu riêng ngày 25/4/1997, còn ông B mới chuyển khẩu đến hộ ông Đ vào ngày 29/3/2004)*. Do đó, có đủ căn cứ để xác định Ủy ban nhân dân thị xã T *(nay là thành phố T)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 017067 ngày 16/7/1997 cho hộ ông Trần Thế Đ, gồm có các thành viên: ông Trần Thế Đ, bà Trần Thị Cẩm N, ông Trần Thế P và ông Trần Thế K. Tại thời điểm thỏa thuận ký kết "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bà L, do ông P và ông K đã chết *(chưa có vợ, con)* nên ông Đ, bà N có toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng thửa đất số 732a.

[2.3] Về việc giao, nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: bà N chỉ thừa nhận đã nhận của bà L số tiền 195.000.000 đồng từ ông Nguyễn Tiến C; còn bà L thì cho rằng đã giao đủ số tiền 230.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đ, bà N theo như "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, ông Nguyễn Tiến C thừa nhận ông có nhận của bà L số tiền 230.000.000 đồng và đã giao lại cho vợ chồng bà N số tiền 200.000.000 đồng *(đây là giá thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông và vợ chồng bà N)*, nhưng vợ chồng bà N giảm bớt cho ông 5.000.000 đồng nên chỉ nhận 195.000.000 đồng. Mặt khác, tại "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất", vợ chồng ông Đ, bà N thừa nhận đã nhận đủ số tiền 230.000.000 đồng của bà L. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định bà L đã giao đủ số tiền 230.000.000 đồng cho ông Đ, bà N.

[2.4] Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì 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 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 vụ án này, bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền của mình trong giao dịch dân sự được ký kết giữa các bên vào ngày 23/11/2018. Và, nội dung thỏa thuận giữa các bên trong "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23/11/2018 là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên cần phải công nhận hiệu lực của giao dịch này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thùy L, công nhận "Giấy nhận tiền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23/11/2018 giữa ông Trần Thế Đ, bà Trần Thị Cẩm N với bà Hồ Thị Thùy L có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 23/11/2018 *(do bà L viết)*, thể hiện diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng là đất màu, chứ không phải là đất ở. Nhưng, khi lập thủ tục tách thửa *(các bên thỏa thuận giao cho bà L chịu trách nhiệm thực hiện)*, đã chuyển 100m^2 đất ở từ thửa đất số 732a, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.427m^2 của hộ ông Đ, bà N sang thửa đất số 452, tờ bản đồ số 21, diện tích 181,7m^2, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết. Xét thấy, giá chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận trong "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đối với đất màu, nhưng hiện nay trong diện tích đất chuyển nhượng có 100m^2 đất ở; do đó, cần phải buộc bà L thanh toán thêm cho bà N và bà Trần Thị Ánh T *(là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ)*, chị Trần Thị Hồng T1, chị Trần Thị Hải Q *(là người thừa kế thế vị của ông Đ)* phần giá trị chênh lệch giữa giá đất ở và giá đất trồng cây lâu năm đối với 100m^2 đất ở là: 100m^2 x (2.850.000đ/m^2 - 1.448.000đ/m^2) = 140.200.000 đồng *(theo giá thị trường mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định và các đương sự thống nhất tại phiên tòa phúc thẩm: giá đất ở là 2.850.000đ/m^2, giá đất trồng cây lâu năm là 1.448.000đ/m^2)*.

[2.5] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định bà Hồ Thị Thùy L có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 452, tờ bản đồ số 21, diện tích 181,7m^2 *(trong đó, có 100m^2 đất ở và 81,7m^2 đất trồng cây lâu năm, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 410900 ngày 22/4/2019)* là vượt quá thẩm quyền được quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; trong trường hợp này, Tòa án chỉ công nhận hiệu lực của hợp đồng và các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Đồng thời, buộc các bên đương sự phải có nghĩa vụ đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Bà Hồ Thị Thùy L chỉ có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 452, tờ bản đồ số 21, diện tích 181,7m^2 khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký biến động theo quy định pháp luật.

[2.6] Hiện nay, trên diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng, có các tài sản của ông Đ, bà N, gồm: 15 cây keo lá tràm, đường kính <5cm; 91 cây keo lá tràm, đường kính từ 15cm đến 30cm; 01 cây sầu đông, đường kính từ 15cm đến 30cm; 01 cây ngâu chưa có bông, đường kính tán <1m; 01 cây lật bắc, đường kính từ 15cm đến 30cm. Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà L được quyền sở hữu các tài sản này và có nghĩa vụ thanh toán giá trị lại cho vợ chồng bà N tương ứng với số tiền 3.094.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.7] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận ý kiến phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Cẩm N, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: bà Hồ Thị Thùy L phải chịu số tiền là: 140.200.000 đồng x 5% = 7.010.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 5.750.000 đồng, bà L còn phải nộp tiếp số tiền là 1.260.000 đồng; bà Trần Thị Cẩm N là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn tiền án phí.

[4] Về chi phí tố tụng khác: bà Hồ Thị Thùy L phải chịu 2.076.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp; bà L đã nộp xong. Bà Trần Thị Cẩm N phải chịu 2.076.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; do bà L đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên buộc bà N phải hoàn trả cho bà L số tiền 2.076.000 đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Cẩm N, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 157, 165 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 129, 500 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 170 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 27, 29 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 và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thùy L đối với bị đơn bà Trần Thị Cẩm N về việc "*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" .

Công nhận "Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 23/11/2018 giữa ông Trần Thế Đ, bà Trần Thị Cẩm N với bà Hồ Thị Thùy L có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Hồ Thị Thùy L, bà Trần Thị Cẩm N, bà Trần Thị Ánh T, chị Trần Thị Hồng T1, chị Trần Thị Hải Q *(do bà Tưởng Thị N1 là người đại diện theo pháp luật)* phải có nghĩa vụ đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 452, tờ bản đồ số 21, diện tích đất 181,7m^2 tại Thôn 5 *(nay là thôn Đ)*, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam *(được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 410900 ngày 22/4/2019 cho ông Trần Thế Đ, bà Trần*

Thị Cẩm N) cho bà Hồ Thị Thùy L theo quy định pháp luật *(có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)*.

Buộc bà Hồ Thị Thùy L thanh toán cho bà Trần Thị Cẩm N, bà Trần Thị Ánh T, chị Trần Thị Hồng T1, chị Trần Thị Hải Q *(do bà Tưởng Thị N1 là người đại diện theo pháp luật)* giá trị chênh lệch quyền sử dụng diện tích 100m^2 đất ở tương ứng với số tiền 140.200.000 *(Một trăm bốn mươi triệu hai trăm nghìn)* đồng.

Giao cho bà Hồ Thị Thùy L được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên thửa đất số 452, tờ bản đồ số 21, diện tích 181,7m^2 tại Thôn 5 *(nay là thôn Đ)*, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, gồm: 15 cây keo lá tràm, đường kính <5cm; 91 cây keo lá tràm, đường kính từ 15cm đến 30cm; 01 cây sầu đông đường kính từ 15cm đến 30cm; 01 cây ngâu chưa có bông, đường kính tán <1m; 01 cây lật bắc, đường kính từ 15cm đến 30cm.

Buộc bà Hồ Thị Thùy L thanh toán cho bà Trần Thị Cẩm N, bà Trần Thị Ánh T, chị Trần Thị Hồng T1, chị Trần Thị Hải Q *(do bà Tưởng Thị N1 là người đại diện theo pháp luật)* giá trị các tài sản *(cây cối)* gắn liền với thửa đất nêu trên với số tiền là 3.094.000 *(Ba triệu không trăm chín mươi bốn nghìn)* đồng.

Chi phí tố tụng khác: bà Hồ Thị Thùy L phải chịu 2.076.000 *(Hai triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn)* đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp; bà Hồ Thị Thùy L đã nộp xong. Bà Trần Thị Cẩm N phải chịu 2.076.000 *(Hai triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn)* đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; do bà Hồ Thị Thùy L đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên buộc bà Trần Thị Cẩm N phải hoàn trả cho bà Hồ Thị Thùy L số tiền 2.076.000 *(Hai triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn)* đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: bà Hồ Thị Thùy L phải chịu số tiền 7.010.000 *(Bảy triệu không trăm mười nghìn)* đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 5.750.000 *(Năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn)* đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000008 ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam; bà Hồ Thị Thùy L còn phải nộp tiếp số tiền là 1.260.000 *(Một triệu hai trăm sáu mươi nghìn)* đồng. Bà Trần Thị Cẩm N được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Cẩm N không phải chịu.

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 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 *(26/7/2021)*.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Tam Kỳ;
- Chi cục THADS thành phố Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo