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

Bản án số:37/2023/DS-PT
Ngày 17-7-2023
V/v *Tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất (đòi tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc hủy HĐCN yêu cầu trả lại đất buộc tháo dỡ di dời tài sản trên đất)*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy;

Các Thẩm phán: Ông Cao Đức Chiến;

Ông Vi Đức Trí.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Đăng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Bà Hoàng Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn mở phiên tòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2023/TLPT-DS, ngày 10-5-2023 về việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đòi tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc hủy Hợp đồng chuyển nhượng yêu cầu trả lại đất buộc tháo dỡ di dời tài sản trên đất).

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 28-3-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2023/QĐ-PT ngày 30-6-2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị B, sinh năm 1946; địa chỉ: Số nhà *, đường B, khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà *, ngõ *, đường B, khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Vy Nguyễn Xuân T, sinh năm 2002; có mặt.

2. Chị Vy Nguyễn Xuân Q, sinh năm 2003; vắng mặt.

3. Anh Vy Nguyễn Xuân T, sinh năm 2014; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà *, ngõ *, đường B, khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp của anh Vy Nguyễn Xuân T: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà *, ngõ *, đường B, khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

4. Bà Nông Thị L, sinh năm 1938; địa chỉ: Số nhà *, ngõ *, đường B, khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Vy Thị T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số nhà *, ngõ *, đường B, khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Ông Đường Quang H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số nhà *, ngõ *, đường H, khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3. Bà Trần Thị S, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số nhà *, đường B, khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người kháng cáo: Bà Lương Thị B là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Lương Thị B có chồng là ông Lê Văn Đ (đã chết ngày 10-02-2001), vợ chồng bà Lương Thị B không có con chung; cùng chung sống với vợ chồng bà Lương Thị B có bà Lương Thị H (chị gái của bà Lương Thị B), bà Lương Thị H không có chồng con và đã chết ngày 22-8-2013.

Ngày 18-9-2006, hộ gia đình bà Lương Thị B được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với 944m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 05, Bản đồ địa chính thị trấn H, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Ngày 27-5-2015, bà Lương Thị B có đơn đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ theo hiện trạng sử dụng. Ngày 05-6-2015, UBND huyện H đã có Quyết định thu hồi GCNQSDĐ đã cấp ngày 18-9-2006 đối với thửa đất số 50 và thực hiện việc cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất nói trên theo hiện trạng sử dụng; theo đó, diện tích đất được cấp GCNQSDĐ là 849m^2 (biến động giảm).

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ngày 09-6-2015 bà Lương Thị B có đơn đề nghị tách thửa. Vì vậy, thửa đất số 50 tờ bản đồ số 05 nói trên được tách thành 03 thửa gồm: Thửa 116 diện tích 200m^2; thửa 117 diện tích 349m^2 và thửa 118 diện tích 300m^2.

Ngày 29-9-2015, bà Lương Thị B với vợ chồng ông Vy Văn T và bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) quyền sử dụng đất đối với thửa đất 116 tờ bản đồ số 05, Bản đồ địa chính thị trấn H; địa chỉ: Khu C, thị

trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn (gọi tắt là thửa đất số 116). Trên cơ sở đó, Cơ quan chức năng đã ghi những thay đổi tại GCNQSDĐ đã cấp đối với thửa đất số 50 mang tên hộ bà Lương Thị B. Ngày 09-10-2015 UBND huyện H đã cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 116 cho ông Vy Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Theo bà Lương Thị B trình bày: Khi ký HĐCN quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Vy Văn T khó khăn nên bà Lương Thị B đã bán chịu cho đến khi nào có tiền thì trả theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Năm 2018, ông Vy Văn T mang GCNQSDĐ đã cấp đối với thửa đất số 116 đứng tên vợ chồng ông Vy Văn T trả lại cho bà vì vợ chồng ông Vy Văn T có mâu thuẫn, không có tiền để trả tiền mua đất. Từ đó bà Lương Thị B giữ GCNQSDĐ, đến năm 2020 bà Lương Thị B trồng 12 cây keo trên đất. Ngoài nhận 1.000.000 đồng để nộp thuế, lệ phí cấp GCNQSDĐ, đến nay bà chưa được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 15-6-2019, ông Vy Văn T chết, đợi qua giỗ đầu ông Vy Văn T, bà Lương Thị B yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả tiền mua đất hoặc sang tên thửa đất cho bà nhưng bà Nguyễn Thị L không đồng ý. Vì vậy, ngày 15-4-2022, bà Lương Thị B khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại đất; vụ án đã được Tòa án huyện Hữu Lũng thụ lý nhưng sau đó bà Lương Thị B rút đơn khởi kiện. Ngày 28-10-2022, bà Lương Thị B tiếp tục khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả 740.000.000 đồng tương ứng với trị giá tài sản chuyển nhượng tại thời điểm khởi kiện, nếu bà Nguyễn Thị L không trả tiền thì bà Lương Thị B yêu cầu hủy HĐCN và buộc bà Nguyễn Thị L di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho bà Lương Thị B.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Gia đình bà và gia đình bà Lương Thị B không có quan hệ họ hàng nhưng rất thân thiết, bà Lương Thị B coi vợ chồng bà như con cháu trong nhà. Năm 2012, vợ chồng bà có mượn bà Lương Thị B thửa đất số 116 để làm vườn ươm. Đến năm 2015, bà Lương Thị B gọi vợ chồng bà ra UBND thị trấn H để ký HĐCN thửa đất số 116. Vợ chồng bà có đưa cho bà Lương Thị B 1.000.000 đồng để nộp thuế làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Bà Lương Thị B là người trực tiếp làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, là người nhận và đưa GCNQSDĐ đã cấp đối với thửa đất số 116 mang tên bà và ông Vy Văn T cho vợ chồng bà và dặn nếu có ai hỏi thì bảo là mua và đã trả một ít tiền rồi; nhưng thực tế là bà Lương Thị B cho vợ chồng bà thửa đất nói trên. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, vợ chồng bà đã thuê người đổ đất và tiếp tục sử dụng đất để làm vườn ươm cho đến năm 2018, do vợ chồng có mâu thuẫn nên sống ly thân và không ươm cây trên đất nữa. Việc ông Vy Văn T đưa GCNQSDĐ cho bà Lương Thị B như thế nào thì bà không biết. Sau khi ông Vy Văn T chết, bà Lương Thị B yêu cầu bà trả tiền hoặc sang tên lại cho bà Lương Thị B thửa đất số 116 nhưng bà không đồng ý. Năm 2020, cháu của bà Lương Thị B định dựng nhà cột trên diện tích thửa đất số 116 thì bị bà ngăn cản; sau đó bà Lương Thị B trồng 12 cây keo trên đất và có thêm 03 cây keo tự mọc; thời điểm bà Lương Thị B trồng cây, bà không biết vì không có nhà; sau này mới biết nhưng không có ý kiến gì vì nghĩ cũng không ảnh hưởng gì lớn đến quyền lợi của bà.

Nay bà Nguyễn Thị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lương

Thị B. Bà Nguyễn Thị L tự nguyện thanh toán cho bà Lương Thị B tổng số tiền là 50.000.000 đồng và đề nghị được sở hữu 12 cây keo mà bà Lương Thị B đã trồng; yêu cầu nguyên đơn chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Vy Nguyễn Xuân T, chị Vy Nguyễn Xuân Q, cháu Vy Nguyễn Xuân T (các con của bị đơn): Nhất trí với trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nông Thị L (mẹ chồng bị đơn) trình bày: Bà là mẹ đẻ của ông Vy Văn T. Năm 2018, ông Vy Văn T ốm nên bà đến ở cùng và được nghe ông Vy Văn T nói chuyện mua chịu đất của bà Lương Thị B nhưng không nói giá mua bao nhiêu tiền. Một thời gian sau, anh Vy Văn T nói chưa có tiền trả nên sẽ trả lại bìa đỏ cho bà Lương Thị B. Việc anh Vy Văn T trả lại bìa đỏ cho bà Lương Thị B như thế nào thì bà không biết. Bà Nông Thị L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do tuổi cao nên bà đề nghị tòa án giải quyết xét xử vụ án vắng mặt bà.

Theo kết quả định giá ngày 21-6-2022 của Hội đồng định giá, thửa đất số 116 trị giá 740.000.000 đồng, tài sản trên đất tổng trị giá 3.209.000 đồng, trong đó có 12 cây keo do bà Lương Thị B trồng trị giá 288.000 đồng và 03 cây keo tự mọc trị giá 132.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 28-3-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị B:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29-9-2015 tại Uỷ ban nhân dân thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn giữa bà Lương Thị B với ông Vy Văn T và bà Nguyễn Thị L.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời tài sản trên thửa đất số 116.

2. Bà Nguyễn Thị L được tiếp tục quản lý, sử dụng 200m^2 đất thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 05, Bản đồ địa chính thị trấn H; địa chỉ khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; đã được Uỷ ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 659627 ngày 09-10-2015 cho ông Vy Văn T và bà Nguyễn Thị L. Bà Nguyễn Thị L được sở hữu các tài sản trên đất gồm 15 cây keo; 01 cây sấu; tường bao xây cay bê tông dài 09m.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L về việc: Bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả bà Lương Thị B tổng số tiền là 50.000.000 đồng.

4. Buộc bà Lương Thị B chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích thửa đất số 116, tờ bản đồ số 05, địa chỉ khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu thanh toán số tiền 740.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng thửa đất số 116.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định miễn tiền án phí cho nguyên đơn; tuyên nghĩa vụ chịu lãi xuất chậm trả, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà Lương Thị B có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 28-3-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lương Thị B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Ông Vy Văn T là người trực tiếp trao đổi, thỏa thuận với bà về việc mua chịu thửa đất số 116. Mặc dù HĐCN ghi giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng nhưng thực tế bà chưa được nhận tiền. Ngoài HĐCN quyền sử dụng đất lập ngày 29-9-2015, hai bên không ký văn bản nào khác thể hiện nội dung vợ chồng ông Vy Văn T chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà. Thực tế, ông Vy Văn T không có tiền trả bà nên ông Vy Văn T mới mang GCNQSDĐ đối với thửa 116 trả cho bà. Nay bà Lương Thị B yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả 400.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu bà Nguyễn Thị L không đồng ý, bà Lương Thị B yêu cầu hủy HĐCN quyền sử dụng đất đối với thửa 116, buộc bà Nguyễn Thị L di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho bà.

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà không biết việc trao đổi thỏa thuận giữa ông Vy Văn T với bà Lương Thị B cụ thể như thế nào. Bà chỉ biết rằng vợ chồng bà được bà Lương Thị B gọi đến UBND thị trấn H để ký HĐCN và ngày 09-10-2015 vợ chồng bà đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 116. Bà Lương Thị B là người trực tiếp hoàn thiện các thủ tục để cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 116 cho vợ chồng bà rồi nhận GCNQSDĐ mang về đưa cho vợ chồng bà. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà đã đổ đất, xây tường bao ranh giới và quản lý sử dụng đất. Từ khi được cấp GCNQSDĐ đến năm 2020, chưa bao giờ bà Lương Thị B yêu cầu bà thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử đất. Chỉ sau khi ông Vy Văn T chết một thời gian, bà Lương Thị B yêu cầu bà trả tiền hoặc sang tên thửa đất đó cho bà Lương Thị B nhưng bà không đồng ý; vì vậy mới phát sinh tranh chấp. Bà Nguyễn Thị L không đồng với yêu cầu kháng cáo của bà Lương Thị B. Ngoài số tiền 50.000.000 đồng đã được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận, nay bà đồng ý trả hỗ trợ thêm cho bà Lương Thị B 30.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vy Nguyễn Xuân T nhất trí với ý kiến của bà Nguyễn Thị L.

Ông Đường Quang H và bà Trần Thị S trình bày: Ông Đường Quang H và bà Trần Thị S được vợ chồng ông Vy Văn T khoe được bà Lương Thị B cho 01 mảnh đất chính là thửa đất số 116. Khi ông Đường Quang H đến nhà ông Vy Văn T chơi, thấy cửa nhà hư hỏng nên có dặn ông Vy Văn T cất GCNQSDĐ cẩn thận thì ông Vy Văn T bảo đã mang gửi bà Lương Thị B.

Bà Vy Thị T trình bày: Bà là chị ruột ông Vy Văn T. Trước khi ông Vy Văn T chết, vợ chồng ông Vy Văn T có mâu thuẫn nên sống ly thân, từ đó bà và bà Nguyễn Thị L phát sinh mâu thuẫn, bà Nguyễn Thị L không còn đi lại, quan hệ với gia đình bên nhà chồng nữa. Bà được biết, vì không có tiền trả tiền mua đất nên ông Vy Văn T đã mang GCNQSDĐ trả bà Lương Thị B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Vy Nguyễn Xuân Q và bà Nông Thị L vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

Ngày 29-9-2015 bà Lương Thị B ký HĐCN quyền sử dụng đất với ông Vy Văn T và bà Nguyễn Thị L. Xét thấy, hình thức Hợp đồng đảm bảo đúng quy định của pháp luật; các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự đầy đủ; các bên tự nguyện ký hợp đồng; mục đích hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng đảm bảo hiệu lực pháp luật theo quy định Điều 122, 124, 689, 692, 697, 698, 699 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 95, 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

Về nghĩa vụ và phương thức thanh toán: Tại Điều 2 của Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng thửa đất là 10.000.000đồng, phương thức thanh toán tiền mặt, việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên trình bày không thống nhất về giá chuyển nhượng, căn cứ vào Hợp đồng xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000 đồng. Các bên không thỏa thuận thời hạn thanh toán, tại phiên tòa bà Lương Thị B thừa nhận sau khi ký HĐCN chưa yêu cầu bên nhận chuyển nhượng thanh toán tiền chuyển nhượng cho đến khi xảy ra tranh chấp. Do đó không có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị L có lỗi khi chưa thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi khởi kiện, bà Lương Thị B yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả 740.000.000 đồng tương ứng giá trị thửa đất theo giá thị trường; nếu bà Nguyễn Thị L không trả tiền thì yêu cầu hủy HĐCN quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khi tiến hành hòa giải bà Lương Thị B rút yêu cầu trả tiền. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị L tự nguyện thanh toán cho bà Lương Thị B số tiền là 50.000.000 đồng và yêu cầu được sở hữu số cây keo do bà Lương Thị B trồng; tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị L tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà Lương Thị B 30.000.000 đồng. Xét thấy, việc thanh toán và hỗ trợ thêm của bà Nguyễn Thị L là phù hợp và đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn.

Từ nội dung trên thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thị B; tuy nhiên cần sửa Bản án sơ thẩm về số tiền bà Nguyễn Thị L thanh toán cho bà Lương Thị B.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 28-3-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng như nội dung nêu trên; bà Lương Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đây là phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nông Thị L, chị Vy Nguyễn Xuân Q và anh Vy Nguyễn Xuân T; những những người vắng mặt đều có lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm và có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt; các đương sự có mặt tại phiên tòa không ai yêu cầu hoãn phiên tòa. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có tên nói trên.

[2] Tòa án triệu tập bà Vy Thị T tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng nhưng lời khai của bà Vy Thị T không có sự thống nhất. Mặt khác, bà Vy Thị T thừa nhận bà có mâu thuẫn với bà Nguyễn Thị L. Vì vậy, Hội đồng xét xử không sử dụng lời khai của bà Vy Thị T để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, bà Lương Thị B yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả tiền mua đất, nếu không trả tiền thì đề nghị Tòa án hủy HĐCN quyền sử dụng đất và buộc bà Nguyễn Thị L tháo dỡ di dời tài sản trên thửa đất số 116 do vợ chồng bà Nguyễn Thị L tạo dựng để trả lại đất cho bà Lương Thị B. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án Tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất (đòi tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc hủy Hợp đồng chuyển nhượng yêu cầu trả lại đất buộc tháo dỡ di dời tài sản trên đất).

[4] Ngày 15-4-2022, bà Lương Thị B khởi kiện bà Nguyễn Thị L yêu cầu trả lại thửa đất số 116, yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị B đã được Tòa án huyện Hữu Lũng thụ lý; ngày 28-4-2022 và tiến hành xem xét thẩm định định tại chỗ, định giá tài sản vào ngày 21-6-2022; tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15-9-2022, bà Lương Thị B rút đơn khởi kiện nên Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án. Ngày 28-10-2022, bà Lương Thị B khởi kiện lại (khởi kiện lần 2), quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận hiện trạng tài sản không thay đổi và đồng ý lấy kết quả xem xét thẩm định, định giá ngày 21-6-2022 để giải quyết vụ án; về nghĩa vụ nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã được bà Lương Thị B thực hiện khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án lần thứ nhất.

[5] Xét nội dung kháng cáo của bà Lương Thị B, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[6] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Ngày 29-9-2015, bà Lương Thị B với vợ chồng ông Vy Văn T và bà Nguyễn Thị L ký HĐCN quyền sử dụng 200m^2 đất thuộc thửa đất 116 tờ bản đồ số 05, Bản đồ địa chính thị trấn H; địa chỉ: Khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Thời điểm ký HĐCN các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị đe dọa, ép buộc. Ngoài HĐCN nói trên, các bên không ký với nhau văn bản nào khác thể hiện việc vay nợ hoặc mua bán chịu. Vì vậy, đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng 200m^2 đất thuộc thửa đất số 116 đã được cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ bà Lương Thị B vào ngày 18-9-2006, cấp đổi ngày 05-6-2015. Mặc dù, GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ một mình bà Lương Thị B ký HĐCN. Tuy nhiên, thời điểm ký HĐCN, các thành viên hộ gia đình bà Lương Thị B là ông Lê Văn Đ và bà Lương Thị H đều đã chết và bà Lương Thị B là người thừa kế duy nhất. Vì vậy, điều này không ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của HĐCN.

[8] Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ; các bên tự nguyện thỏa thuận ký hợp đồng; mục đích, nội dung Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Hợp đồng đã được chứng thực theo quy định pháp luật. Trên cơ sở đó, Cơ quan chức năng đã ghi những thay đổi tại GCNQSDĐ mang tên hộ bà Lương Thị B. Ngày 09-10-2015, UBND huyện H đã cấp GCNQSDĐ mang tên ông Vy Văn T và bà Nguyễn Thị L đối với thửa số 116. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, gia đình bà Nguyễn Thị L đã tôn tạo đổ đất, xây tường bao xác định ranh giới với thửa đất liền kề, trồng cây trên đất… điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Đường Quang H và được bà Lương Thị B thừa nhận. Vì vậy, có cơ sở để xác định bên chuyển nhượng là bà Lương Thị B đã giao tài sản; quyền của bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà Nguyễn Thị L đã được Nhà nước công nhận và được xác lập trên thực tế thông qua việc quản lý, sử dụng thửa đất số 116.

[9] Tại Điều 2 của HĐCN đã ghi: Giá chuyển nhượng thửa đất là 10.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Thực tế người trao đổi trực tiếp với bà Lương Thị B về các nội dung liên quan đến thửa đất số 116 là ông Vy Văn T nhưng ông Vy Văn T đã chết. Ngoài lời khai của bà Lương Thị B về việc bán chịu thửa đất số 116 cho vợ chồng ông Vy Văn T, bà Lương Thị B thừa nhận không có tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh việc này. Vì vậy, không có cơ sở để xác định bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ toán tiền.

[10] Mặt khác, theo Công văn số 08/CNVPĐKĐĐ ngày 29-6-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đấy đai huyện H thể hiện giá đất theo quy định của Nhà nước vào thời điểm năm 2014-2016 tại khu vực C, thị trấn H đối với loại đất trồng cây lâu năm khu vực 1, vị trí 1 là 47.000 đồng/m^2; vị trí 2 là 41.000 đồng/m^2; vị trí 3 là 35.000 đồng/m^2 thì giá chuyển nhượng đã ghi tại HĐCN không thấp hơn giá Nhà nước quy định tại thời điểm chuyển nhượng.

[11] Do đó, HĐCN quyền sử dụng đất lập ngày 29-9-2015 giữa bà Lương Thị B với ông Vy Văn T và bà Nguyễn Thị L đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cũng không cũng cấp thêm được các tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

[12] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thị B là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị L đồng ý hỗ trợ bà Lương Thị B thêm 30.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng. Xét thấy, việc thanh toán hỗ trợ thêm của bà Nguyễn Thị L là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Mặt khác, như đã phân tích ở mục [3], yêu cầu đòi trả tiền chuyển nhượng đất của nguyên đơn xuất phát từ việc tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu đòi trả tiền nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn là chưa giải quyết triệt để quan hệ pháp luật tranh chấp, vì vậy cần sửa lại nội dung này.

[14] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, ý kiến đề nghị nào có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì được chấp nhận; ý kiến đềnghị nào không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì không được chấp nhận.

[15] Về án phí: Do cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm và người kháng cáo là người cao tuổi nên theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, người kháng cáo là bà Lương Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 296; Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 402, 405, 688, 689, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Các Điều 12, 95, 166, 188 của Luật đất đai năm 2013. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Toà án;

I. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thị B; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 28-3-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn; cụ thể:

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị B:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lương Thị B về việc: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29-9-2015 tại Uỷ ban nhân dân thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn giữa bà Lương Thị B với ông Vy Văn T và bà

Nguyễn Thị L; yêu cầu trả lại thửa đất số 116 và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất; yêu cầu trả tiền nhận chuyển nhượng đất.

2. Bà Nguyễn Thị L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng 200m^2 đất thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 05, Bản đồ địa chính thị trấn H; địa chỉ khu C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn; đã được Uỷ ban nhân dân huyện H, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 659627 ngày 09-10-2015 mang tên ông Vy Văn T, bà Nguyễn Thị L và được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm 15 cây keo; 01 cây sấu; tường bao xây cay bê tông dài 09m.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L về việc: Bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả bà Lương Thị B tổng số tiền là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Buộc bà Lương Thị B chấm dứt hành vi tranh chấp đối với tài sản đã nêu tại mục 2 nói trên và trả bà Nguyễn Thị L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 659627 do Ủy ban dân dân huyện H cấp ngày 09-10-2015 mang tên ông Vy Văn T, bà Nguyễn Thị L.

III. Về án phí: Bà Lương Thị B được miễn toàn bộ tiền án phí án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND huyện Hữu Lũng, T.Lạng Sơn;
- CCTHADS huyện H, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP, Phòng KTNV&THA;
- Lưu: Hồ sơ, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Thị Minh Thùy