

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 27/2022/DS - PT.

Ngày 25 – 5 – 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 SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tòng Thị Hiền.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long, bà Đinh Thị Mai Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh SL.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh SL tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh SL, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2021/TLPT - DS ngày 22 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2021/DS - ST ngày 16 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố SL, tỉnh SL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2021/QĐ-PT ngày 8 tháng 11 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 58/2022/QĐ – PT ngày 19 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị L, anh Vì Văn K. Địa chỉ: Tổ 2, phường QT, thành phố SL, tỉnh SL. (Anh Kiểm ủy quyền cho chị Lý theo giấy ủy quyền ngày 19/01/2022). Chị Lý có mặt, anh Kiểm vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Minh C. Địa chỉ: Tổ 8, phường QT, thành phố SL, tỉnh SL. Có mặt.

3, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Thu H (Nguyễn Thu H). Địa chỉ: Tổ 3, phường Tô Hiệu, thành phố SL, tỉnh SL. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thu H: Ông Nguyễn Mạnh Quý. Địa chỉ: Tổ 3, phường Tô Hiệu, thành phố SL, tỉnh SL. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Thu H: Ông Nguyễn Văn H – Luật sư thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh SL. Có mặt.

Anh Nguyễn Hoài N. Địa chỉ: Tổ 8, phường QT, thành phố SL, tỉnh SL. Có mặt.

Ông Đỗ Minh D, bà Đỗ Thị Kim D, bà Đỗ Thị Ngọc B. Địa chỉ: Tổ 8, phường QT, thành phố SL, tỉnh SL. Vắng mặt.

Bà Đỗ Thị Kim T. Địa chỉ: Xã QH, huyện QP, tỉnh TB. Vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Mượt. Địa chỉ: Tổ 8, phường QT, thành phố SL, tỉnh SL. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H (Nguyễn Thu H).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Lê Thị L và anh Vĩ Văn K trình bày như sau:

Vào năm 2017, hai vợ chồng anh chị đang ở thuê trọ tại nhà chị Lan Hoàng tại tổ 8, phường QT, thành phố SL, thì có ông Đỗ Minh C xuống nơi ở trọ của vợ chồng anh chị đặt vấn đề có một mảnh đất ở vị trí nhóm 3, lô 2, thuộc tổ 8, phường QT, thành phố SL (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không sử dụng đến muốn bán. Do đang đi thuê nhà thấy ông C nói vậy, vợ chồng anh chị cùng ông C đi xem đất. Quan sát thấy lô đất trống không bằng phẳng, ông C nói là sẽ bán rẻ cho vợ chồng anh chị với giá 150.000.000đ và hiện tại có bao nhiêu thì gửi trước số còn thiếu sẽ cho nợ năm sau trả. Vợ chồng anh

chị bàn bạc thống nhất và đi vay tiền được 80.000.000đ đưa trước cho ông C vào ngày 17/7/2017. Số tiền còn lại nợ đến tháng 4 năm 2018 sẽ trả nốt. Ông C nhận tiền và lập giấy xác nhận về việc chuyển nhượng đất cho anh chị vào ngày 17/7/2017 nội dung đánh máy các bên điền ngày và cùng ký xác nhận như sau: Ông Đỗ Minh C chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị LK một mảnh đất với diện tích như sau: Chiều rộng 4,60m, chiều dài tùy thích; vị trí tại nhóm 3 lô 2 tổ 8 (có sơ đồ hình thể) vị trí đất: Bên phải giáp cháu Hà, bên trái giáp đất anh Văn, phía trước giáp cháu Trung, phía sau giáp đồi, có thống nhất về ngõ đi được phân chia như sau: từ phía trong tính sát mép tường nhà cháu Hà kéo thẳng ra đường nhà cháu Hà rộng 2m. Hợp đồng chưa được công chứng, cũng chưa thực hiện nghĩa vụ với nhà nước.

Ngày 03/5/2018 anh chị trả cho ông C 20.000.000đ; tiếp theo ngày 05/6/2018 trả cho ông C 2.000.000đ. Tổng số tiền đã thanh toán cho ông C là 102.000.000đ, số tiền vợ chồng anh chị còn nợ lại ông C là 48.000.000đ. Đến tháng 6/2018 vợ chồng anh chị thuê máy xúc san ủi mặt bằng để xây dựng nhà cấp 4 trên mảnh đất đã mua của ông C (không có ai tranh chấp gì). Quá trình san ủi mặt bằng anh chị LK có máy múc đất sạt phía sau cho nhà anh Văn không lấy công, vì vậy anh Văn đồng ý cho anh chị 50cm giáp với đất vừa mua.

Đến tháng 8/2018 vợ chồng anh chị LK đổ vật liệu thuê thợ xây nhà trên mảnh đất đã mua của ông C thì xảy ra tranh chấp với ông Quý và chị Hà là họ liên kế thừa đất anh chị mua. Ông Quý và chị Hà nhận lô đất anh chị mua là đất của chị Hà. Nhưng do ông C đảm bảo nói rằng đây là đất của ông C nên anh chị vẫn tiếp tục san ủi và xây nhà. Khi xây dựng nhà lên thì có chạm vào phần mái nhà của chị Hà nhưng do ông C đảm bảo với anh chị là sẽ giải quyết ổn thỏa và vì ông C và chị Hà là cậu cháu ruột nên anh chị vẫn tiếp tục xây dựng. Chị Hà có đơn ra UBND phường QT vì vậy việc xây dựng nhà phải dừng lại, các bên không thỏa thuận được với nhau nên vợ chồng anh chị có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Ông Đỗ Minh C có trách nhiệm tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2017.

- Nếu ông C không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông C phải bồi thường ngay số tiền 102.000.000đ và lãi suất do không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền vợ chồng anh chị đã xây dựng trên đất. Trường hợp ông C không thanh toán bồi thường ngay số tiền trên thì phải chịu mức lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 16/7/2020, nguyên đơn có đơn đề nghị thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2017 với Ông Đỗ Minh C.

- Buộc ông C bồi thường ngay số tiền 102.000.000 đồng (một trăm linh hai triệu đồng) và lãi suất do không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền gia đình anh chị đã xây dựng trên đất. Trường hợp ông C không thanh toán bồi thường ngay số tiền trên thì phải chịu mức lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/9/2021, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nếu không tiếp tục được hợp đồng thì phải bồi thường số tiền 102.000.000đ và tài sản trên đất cùng lãi suất theo quy định, không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn Ông Đỗ Minh C trình bày:

Nguồn gốc mảnh đất trên là của bố mẹ ông là ông Đỗ Văn Thoan và bà Ngô Thị Nôn khai phá từ năm 1961. Tổng diện tích mảnh đất khoảng 400m². Năm 1982 khi ông đang ở trong miền Nam có viết thư về cho bố mẹ để xin đất, bố mẹ ông đã đồng ý. Nhưng do chị gái của ông là bà Vân (mẹ đẻ chị Hà) mất

năm 1991, chồng là ông Quý lại đi bước nữa nên ông đồng ý cho hai cháu là chị Hà và anh Nam một phần đất để xây nhà ở. Năm 1988 ông Thoan mất, năm 2018 bà N mất. Trước khi bà N mất có lập di chúc vào ngày 22/4/2014 để lại cho ông toàn bộ thửa đất 400m² nêu trên. Ông xác nhận bà N cho chị Hà và anh Nam đất khi còn tỉnh táo và có sự chứng kiến của các bên nhưng chỉ là cho một phần để xây nhà chứ không cho hết. Phần còn lại bao gồm cả đường đi lên nương là của ông.

Ngày 17/7/2017, ông có bán cho vợ chồng anh chị LK một phần diện tích đất, chiều rộng 4,6m; chiều sâu vào chân đồi. Ông đã bàn giao đất cho vợ chồng Lý Kiêm. Vợ chồng anh chị LK cũng đã san ủi đất và xây nhà. Trong quá trình xây nhà vợ chồng anh chị LK đã xây lán 50cm sang nhà cháu Nguyễn Thu H nên mới xảy ra tranh chấp. Hiện tại, chiều rộng nhà anh chị LK xây dựng là 5,1m; anh chị LK còn nợ ông C 48.000.000đ tiền mua đất chưa trả hết.

Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh chị LK về việc hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2017 vì ông cho rằng mảnh đất trên là của ông, ông có quyền chuyển nhượng. Đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng thời anh chị LK phải thanh toán nốt số tiền 48.000.000đ tiền mua đất, lãi suất chậm trả và công sức ông C đi lại làm việc với Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Chị là cháu ngoại của bà Ngô Thị N. Năm 1984, bà N cho mẹ chị là bà Đỗ Thị Vân khoảng 300m² đất đồi và làm một ngôi nhà gỗ để gia đình bà V sinh sống từ năm 1984 đến 1991. Năm 1991, bà V ốm nặng qua đời, chồng bà Vân là ông Nguyễn Mạnh Q đi lấy vợ mới. Năm 2007, bà N, các bác và các dì của chị đã họp gia đình và thống nhất bà N sẽ chia cho hai cháu ngoại là chị và anh Nam mảnh đất của bà Vân để lại. Chị và anh Nam đã làm các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực đầy đủ tại UBND phường QT và đã

đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan thuế đã thông báo cho chị đến nộp tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn, chị chưa nộp được tiền nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến tháng 5 năm 2018, vợ chồng anh chị LK đến san ủi và chở vật liệu xây dựng. Chị đã sang nhắc nhở và nói rằng đây là đất của nhà chị, anh chị LK không được xây dựng nhưng anh chị LK không nghe vẫn cố tình xây dựng nhà lên và nói rằng đây là đất mua của ông C. Khi xây dựng, nhà của anh chị LK có chạm vào phần mái tôn của nhà chị, ông C có thuê người đến dỡ phần mái và cắt một phần mái nhà của chị. Ngày 30/5/2018, chị đã gửi đơn đề nghị lên UBND phường giải quyết nhưng nhiều lần hòa giải không thành công. Chị đề nghị ông C phải sửa lại phần mái nhà cho chị như hiện trạng ban đầu.

Chị có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2017 giữa Ông Đỗ Minh C với vợ chồng anh Vì Văn K, chị Lê Thị L là vô hiệu.

- Đề nghị Ông Đỗ Minh C trả lại phần diện tích đất đã bán cho anh chị Lý Kiểm cho chị Nguyễn Thị Thu H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài Nam trình bày:

Anh là anh trai ruột của chị Nguyễn Thị Thu H. Hai anh em anh được bà ngoại Ngô Thị Nôn cho diện tích đất tại thửa số 11, tờ bản đồ số 45-3 tại tổ 8, phường QT, thành phố SL. Khi bà ngoại còn sống có hợp gia đình thống nhất cho anh em anh hơn 300m² đất và có làm hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho anh em anh. Diện tích đất trên anh em anh vẫn sử dụng từ trước đến nay không có tranh chấp. Anh đã thực hiện làm nhà trên đất trước rồi chị Hà mới làm nhà sau. Khi chị Hà làm nhà anh đồng ý để chị Hà xây nhà có một phần nằm trên diện tích thuộc quyền sử dụng của anh vì đất khi bà ngoại cho hai anh

em là đất nương không bằng phẳng nên nếu san đúng phần đất của chị Hà thì mất nhiều chi phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh D, bà Đỗ Thị Kim D, bà Đỗ Thị Ngọc B, bà Đỗ Thị Kim T trình bày:

Ông bà đều là con ruột của bà Nôn, đều được tham gia vào biên bản họp gia đình trừ bà T không được tham gia nhưng nhất trí với nội dung cuộc họp. Gia đình thống nhất để lại nương sản cho N và H nhưng biên bản cuộc họp chỉ ghi diện tích tặng cho là 326m² là để Nam, Hà thực hiện làm GCNQSDĐ, diện tích đất còn lại ngoài 326m² thuộc quyền sở hữu của Nam, Hà. Diện tích đất được tặng cho từ trước đến nay vẫn do Nam, Hà quản lý và sử dụng. Ông bà không yêu cầu chia thừa kế đối với diện tích đất tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS – ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố SL, tỉnh SL đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 73, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn:

+ Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Đỗ Minh C với anh Vì Văn K và chị Lê Thị L xác lập bằng giấy xác nhận về việc chuyển nhượng đất ngày 17/7/2017 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

+ Buộc Ông Đỗ Minh C phải hoàn trả số tiền 102.000.000 đồng (một trăm linh hai triệu đồng) cho chị Lý và anh Kiểm.

+ Buộc ông C bồi thường thiệt hại về tài sản mà chị L và anh K đã xây dựng công trình trên đất (nhà) và làm kè đá phía sau đất với số tiền là 59.058.000 đồng (năm mươi chín triệu không trăm năm mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày anh chị Lý – Kiểm có đơn yêu cầu thi hành án mà ông C không thực hiện việc thi hành án thì ông C 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.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H (người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Mạnh Quý) đối với Ông Đỗ Minh C:

Buộc Ông Đỗ Minh C phải trả phần diện tích đất nhà anh chị LK xây trên đất nhà chị Hà là 50,6m² tại tổ 8, phường QT, thành phố SL, tỉnh SL, cụ thể cách cạnh tiếp giáp như sau:

Cạnh từ A1 đến A2 giáp phần đất phía sau nhà của chị Hà là 3,7m; từ A2 đến A3 giáp nhà xây của nhà chị Hà là 13,93m; từ A3 đến A4 giáp đường ngõ xóm là 2,38m; từ A4 đến A5 giáp lối đi chung lên đồi là 1,58m; từ A5 đến A1 lối đi chung lên đồi là 12,81m (có sơ đồ kèm theo).

Tạm giao phần diện tích đất trên cho chị Nguyễn Thị Thu H quản lý và sử dụng. Chị Hà phải có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ông Đỗ Minh C, anh Vì Văn K, chị Lê Thị L có trách nhiệm tháo dỡ phần công trình đang xây dựng trên đất đã tạm giao cho chị Hà quản lý, sử dụng và phải chịu trách nhiệm sửa lại một phần mái và phần máng nhà bị cắt cho chị Nguyễn Thị Thu H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 5/10/2020, bị đơn Ông Đỗ Minh C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 18/2021/DS – PT ngày 01/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh SL đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên xử: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/ST – DS ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố SL và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố SL giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi thụ lý và xét xử lại, tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2021/DS – ST ngày 16/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố SL, tỉnh SL đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 116, 117, 118, 119, 129, 500, 501, 502, 503, 609, 612, 650, 651, 652 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử:

1. Công nhận giao dịch “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa Ông Đỗ Minh C với vợ chồng chị Lê Thị L + anh Vì Văn K, xác lập ngày 17/7/2017 có hiệu lực pháp luật. Ông Đỗ Minh C và vợ chồng chị Lê Thị L + anh Vì Văn K được tiếp tục thực hiện giao dịch “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” xác lập ngày 17/7/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn vợ chồng chị Lê Thị L + anh Vì Văn K đối với bị đơn Ông Đỗ Minh C.

Vợ chồng anh Vì Văn K và chị Lê Thị L có nghĩa vụ trả tiếp số tiền mua đất là 48.000.000đ còn nợ cho Ông Đỗ Minh C.

Vợ chồng anh Vì Văn K và chị Lê Thị L được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất do nhận chuyển nhượng và cho tặng, có tổng diện tích được đo đạc thửa tể $S6 + S7 = 117,1m^2$, trong đó chiều rộng là 5,1m và chiều sâu là

22,96m, vị trí đất tại nhóm 3, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 45 – 3, thuộc tổ 8, phường QT, thành phố SL, tỉnh SL, thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau:

- + Phía bắc giáp đất rừng Ông Đỗ Minh C (bà Mượt);
- + Phía đông giáp đất chị Nguyễn Thị Thu H;
- + Phía tây giáp đất ông Phạm Viết V;
- + Phía nam giáp đường dân sinh rộng trên 2,5m.

3. Chấp nhận chị Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Hòa Nam hiện nay đã và đang sử dụng tổng diện tích đất vườn theo kết quả đo đạc thực tế là $S1 + S2 + S3 + S4 + S5 = 342,1m^2$, vượt quá $16,1m^2$ so với diện tích cụ Ngô Thị Nôn cho tặng

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H (người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Mạnh Quý) đối với Ông Đỗ Minh C

5. Chấp nhận các đồng thừa kế trong vụ án là ông Đỗ Minh Diễn, bà Đỗ Thị Duyên, bà Đỗ Thị Bích, bà Đỗ Thị Kim Thanh, anh Nguyễn Hoài Nam, chị Nguyễn Thị Thu H không yêu cầu giải quyết phân chia di sản của cụ Ngô thị Nôn

6. Chấp nhận sự tự nguyện anh Vì Văn K + chị Lê Thị L sửa lại máng nước bị tháo dỡ cho chị Nguyễn Thị Thu H.

7. Chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hoài Nam, chị Lê Thị L (anh Vì Văn K) được quyền sử dụng lối đi chung (S8), có diện tích $77m^2$, không ai có quyền xâm lấn, xây dựng, rào chắn làm cản trở, ảnh hưởng lối đi chung.

8. Chị Nguyễn Thị Thu H (do ông Nguyễn Mạnh Q làm đại diện) không có quyền cản trở việc chuyển nhượng, xây dựng nhà ở đối với anh Vì Văn K, chị Lê Thị L.

Sau khi bản án có hiệu lực, anh Vì Văn K + chị Lê Thị L có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quyết định của Bản án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thu H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thu H: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, chị và anh Nam đã được gia đình hợp cho toàn bộ mảnh vườn trồng sắn. Con đường đi lên rừng của ông C đã được UBND hòa giải thành là đường mòn nhỏ nằm trên đất của chị, không thuộc đất của ông Chính. Bản di chúc (giấy xác nhận ủy quyền) của cụ Nồn để lại đất cho ông Clà không hợp pháp, chỉ xác lập quyền sử dụng của ông C chứ không xác lập quyền sở hữu của ông C đối với diện tích đất tranh chấp. Sơ đồ hình thể chị được cấp không có phần đất giáp ông Chính. Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nhà LK và ông Clà vô hiệu, buộc ông C phải hoàn trả diện tích đất đã chuyển nhượng.

Ý kiến tranh luận của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài Nam: Nhất trí với ý kiến của chị Nguyễn Thị Thu H. Việc anh ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C chỉ là với tư cách hộ giáp danh.

Ý kiến tranh luận của bị đơn: Không đồng ý với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Hà, phần diện tích đất chuyển nhượng không phải của ông C nên không có quyền định đoạt chuyển nhượng cho anh chị Lý Kiềm nên cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu cả về mặt hình thức lẫn nội dung. Buộc ông C trả lại số tiền 102.000.000đ cho anh chị Lý Kiềm. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Xét lỗi của ông C và anh chị LK là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại là 59.058.000đ. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Tạm giao diện tích đất tranh chấp (Phần S6 + S70) cho chị Hà quản lý và sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tố tụng: Ngày 30/8/2021, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành thông báo số 81/TB – TA thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đến các đương sự ấn định ngày mở phiên họp là 01/9/2021. Cùng ngày 30/8/2021, thông báo này đã được tổng đạt trực tiếp cho người đại diện của chị H là ông Nguyễn Mạnh Q. Ông Q có đề nghị vào ngày 01/9/2021, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án mà không tiến hành hòa giải. Ngày 31/8/2021, chị Hà cũng có đơn đề nghị không tiếp tục tiến hành hòa giải. Đến ngày 01/9/2021, chị Hà, người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Hà vắng mặt, Tòa án vẫn tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao

nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với nguyên đơn và bị đơn là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 209 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án không tiến hành thông báo kết quả phiên họp cho chị Hà là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[1.1] Về thành phần những người tham gia tố tụng: Anh K, chị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Chính, số tiền nhận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng Ông Đỗ Minh C, bà Nguyễn Thị M, cấp sơ thẩm không đưa bà M vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Thấy rằng, bà Mượng không có ý kiến về hợp đồng được ký kết giữa ông C và anh Kiểm, chị Lý; quyền và nghĩa vụ của ông C, bà M là như nhau nên tại cấp phúc thẩm đã khắc phục, bổ sung đưa bà Nguyễn Thị M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Đối với nội dung đơn của ông Nguyễn Mạnh Q đã được Tòa án nhân dân tỉnh SL trả lời bằng văn bản số 739/TA – VP ngày 6/5/2022 về việc trả lời đơn của công dân. Xét thấy các tài liệu trong hồ sơ đã được xác minh, thu thập theo đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét diện tích đất ông C chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị Lý Kiểm.

[2.1] Về nguồn gốc đất: Diện tích đất đã chuyển nhượng nằm trong diện tích đất vườn trồng sắn của bà Ngô Thị N khai phá trước năm 1993. Theo bản đồ địa chính F 48-100 (45 -3) thì tổng diện tích đất của bà N là 540m². Theo biên bản họp gia đình ngày 20/12/2007 có sự tham dự của bà Ngô Thị N, ông Đỗ Minh D, bà Đỗ Thị D (Đỗ Thị Kim D), Ông Đỗ Minh C, bà Đỗ Ngọc B (Đỗ Thị Ngọc B) và ông Nguyễn Văn Q (Nguyễn Mạnh Q) thống nhất tặng cho hai cháu Nguyễn Hoài N và Nguyễn Thu H diện tích đất 326m², có xác nhận của UBND phường QT. Anh N, chị H đã làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ đối với tổng diện tích đất là 326,8m² trong đó diện tích đất của chị H là 88,2m² đất ở, diện tích đất

của anh N là 100m² đất ở, 138,6m² đất vườn. Nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn, anh Nam chị H chưa thực hiện được nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên chưa được cấp GCNQSDĐ.

Như vậy, việc phân chia từ năm 2007 của bà Nchi thể hiện phân chia cho anh N, chị H diện tích đất 326m² trong tổng số 540m², không ai có ý kiến gì và đều thống nhất thực hiện việc phân chia này.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất: Đối với quá trình sử dụng từ trước khi bà Ntặng cho diện tích đất 326m², các đương sự và các hộ giáp ranh có sự mâu thuẫn về lời khai nên không có căn cứ để xem xét. Sau khi được tặng cho, chị H, anh N đã tiến hành xây dựng nhà trên diện tích đất được tặng cho, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Đến năm 2014, có xảy ra tranh chấp với ông Cvề con đường đi lên rừng thông phía trên của ông C, bà M chăm sóc đã được UBND phường hòa giải thành với nội dung anh N, chị H đồng ý để cho ông Ccon đường đi rộng 2m để làm đường đi lên rừng thông phía trên (Phần diện tích S5 = 15,39m² theo sơ đồ đo vẽ ngày 9/9/2020). Đến năm 2017, ông Cbán phần đất còn lại bao gồm cả phần đường đi lên rừng cho nhà L K. Đến tháng 6 năm 2018, anh Kiểm, chị Lý đã tiến hành thuê máy xúc san ủi mặt bằng để xây nhà, chị Hà không có ý kiến gì. Đến tháng 8 năm 2018, trong quá trình xây nhà ông Cvà vợ chồng LKtiến hành dỡ máng nước và cắt mái nhà của chị Hà thì xảy ra tranh chấp. Thực tế, trong giấy xác nhận về việc chuyển nhượng đất, có chữ ký của anh Nam xác nhận. Anh N cho rằng chỉ ký với tư cách là hộ giáp ranh. Như vậy, tại thời điểm ông Cbán đất anh N biết và không có ý kiến gì.

Tại công văn số 19/CV – HKL ngày 01/9/2021 của Hạt kiểm lâm thành phố SL thì ông Cđược nhận tiền dịch vụ môi trường rừng từ năm 2009 tại vị trí rừng lô c1, c2, khoảnh 2, tiểu khu 293 (khu rừng thông nằm phía bên trên diện tích đất tranh chấp). Lối đất trống bên cạnh nhà chị Hà là lối đi lên duy nhất của khu rừng thông này. Như vậy, ông Cđã sử dụng đất từ thời điểm năm 2009. Căn cứ vào đơn xin miễn thuế chuyển quyền, mục đích sử dụng đất của bà Ngô Thị

N xác lập ngày 21/12/2007 đối với diện tích đất tặng cho có xác nhận chính quyền địa phương xác định diện tích đất tặng cho chị H là $88,2\text{m}^2$ và anh Nam là 238m^2 ; tổng diện tích đất được tặng cho là $326,2\text{m}^2$.

Sau khi bà N tặng cho 326m^2 đất, ông C vẫn sử dụng diện tích đất trống bên cạnh nhà chị H. Nhận thấy, giữa các đương sự đã có thỏa thuận phân chia trên thực tế với nhau, không ai tranh chấp nên có cơ sở xác định đất không còn là di sản thừa kế của bà N mà đã chuyển thành quyền sử dụng đất hợp pháp của ông C.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa chị Lê Thị L, anh Vi Văn K và Ông Đỗ Minh C.

[3.1] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy xác nhận về việc chuyển nhượng đất) được lập thành văn bản vào ngày 17/7/2017, không được công chứng, chứng thực, có chữ ký của ông C, anh K, người làm chứng là ông Nguyễn Văn C, các bên có liên quan là anh Nguyễn Hoài N.

[3.2] Về nội dung hợp đồng: Ông C chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị L, K diện tích đất có chiều rộng 4,6m, chiều dài hết đất, vị trí đất tại nhóm 3, tổ 8, phường QT, thành phố SL với tứ cận: bên phải giáp đất chị H, bên trái giáp đất anh V, phía trước giáp đất anh T, phía sau giáp đất đòi với tổng giá trị là 150.000.000đ. Anh K, chị L đã thanh toán được 102.000.000đ, còn nợ lại 48.000.000đ.

Đối với diện tích ông C chuyển nhượng cho anh K, chị L như đã phân tích ở mục [2], ông C có quyền quản lý, sử dụng. Việc xác lập hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ thanh toán, các bên đều có nguyện vọng tiếp tục thực hiện giao dịch nên Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch là đúng quy định.

[5] Xét tổng diện tích anh N, chị H đang sử dụng là $S1 + S2 + S3 + S4 + S5 = 342,1\text{m}^2$ (Theo sơ đồ đo vẽ ngày 10/8/2021) lớn hơn so với phần diện tích

đất được tặng cho là 16,1m². Đối với diện tích đất này, không nằm trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Xét diện tích đất của ông Phạm Viết V: Quá trình thuê máy xúc san ủi mặt bằng anh K, chị L có máy mức đất sạt phía sau cho ông Văn không lấy công nên ông V đồng ý cho anh L, chị K 50cm giáp đất vừa mua. Quá trình giải quyết vụ án, ông Văn có ý kiến diện tích đất 50cm ông chỉ cho anh L, chị K. Xét việc ông Văn cho anh L, chị K là sự tự nguyện thỏa thuận nên anh Lý, chị Kiềm có quyền sử dụng diện tích đất đã được cho.

Từ nhận định nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí: Chị Nguyễn Thu H là người khuyết tật nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2021/DS - ST ngày 16/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố SL, tỉnh SL như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 73, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vì Văn K, chị Lê Thị L: Công nhận giao dịch "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa Ông Đỗ Minh C với chị Lê Thị L, anh Vì Văn K có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc anh Vì Văn K, chị Lê Thị L trả cho Ông Đỗ Minh C số tiền 48.000.000đ (Bốn mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

3. Anh Vì Văn K, chị Lê Thị L được quản lý, sử dụng diện tích đất 117,1m² tại nhóm 3, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 45 – 3 thuộc tổ 8, phường QT, thành phố SL, tỉnh SL có tứ cận: Phía bắc giáp đất rừng Ông Đỗ Minh C (bà Mượt), phía đông giáp đất chị Nguyễn Thị Thu H, phía tây giáp đất ông Phạm Viết Văn, phía nam giáp đường dân sinh rộng trên 2,5m cùng tài sản trên đất gồm 01 nhà cấp 4 xây cao 3m, chưa hoàn thiện; 01 kê đá học. (Có sơ đồ kèm theo).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thu H.

5. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 25/5/2022).

“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 thoả 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, 7^a, 7^b 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”.

Nơi nhận:

- VKS nhân dân tỉnh SL;
- TAND thành phố SL;
- Chi cục THADS thành phố SL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Tòng Thị Hiền