

Bản án số: 21/2023/DS-PT
Ngày: 19/5/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các thẩm phán: Ông Lê Quý My, bà Nguyễn Minh Lý

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thuý Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Đỗ Thị Thu Thủy, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/4/2023 và ngày 19/5/2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2022/DS-PT ngày 01/12/2022 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐ - PT ngày 31/01/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm LĐ, xã TC , thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

Bị đơn: Ông Lê Văn H1, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm T 1, xã TC , thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt tại phiên tòa ngày 14/4/2023, có mặt đại diện theo uỷ quyền anh Lê Văn C, sinh năm 1978; địa chỉ: Xóm T 1, xã TC , thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa ngày 19/5/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Đức N, Luật sư Vũ Văn Ch, Công ty luật TNHH N & Partner - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số 22 NK , phường YH , quận CG , thành phố Hà Nội; có mặt luật sư N, vắng luật sư Chương.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn T, sinh năm 1971; đại diện theo uỷ quyền: ông Dương Đức T1, sinh năm 1993; địa chỉ: Xóm LĐ, xã TC, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

2. Bà Dương Thị N1, sinh năm 1960; có đơn xin xét xử vắng mặt;

3. Anh Lê Văn C, sinh năm 1978; có mặt

Cùng địa chỉ: Xóm T 1, xã TC, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên.

4. Chị Lê Thị B, sinh năm 1980; vắng mặt

Địa chỉ: Xóm LĐ, xã MĐ, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên.

5. Chị Lê Thị B1, sinh năm 1983; có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Xóm XH 3, xã TC, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên.

6. Chị Lê Thị N2, sinh năm 1986; có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Thôn ĐN, xã ĐL, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

7. Chị Lê Thị Tr, sinh năm 1993; có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Xóm Ch1, xã TC, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên.

Người làm chứng:

1. Ông Dương Xuân H2, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm T 1, xã TC, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên; có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Ông Dương Hồng L, sinh năm 1954, có mặt

3. Ông Dương Văn G, sinh năm 1965, có mặt

Cùng địa chỉ: Xóm ĐĐ, xã TC, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên.

4. Ông Dương Hồng D, sinh năm 1966, có mặt

Địa chỉ: Xóm LĐ, xã TC, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Do có mối quan hệ gia đình, ông Lê Văn H1, bà Dương Thị N1 là chị gái, anh rể chồng bà Nguyễn Thị H, ngày 14/3/2004 bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn H1 ký giấy thỏa thuận mua bán đất đai với nội dung: Ông H1 bán cho vợ chồng ông bà H, T một lô đất thổ cư chiều rộng 05 mét, chiều sâu 24 mét, diện tích là 120 m², tại Xóm T 1, xã TC, huyện PY (nay là thành phố PY), tỉnh Thái Nguyên. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 30 triệu đồng, thanh toán làm hai đợt, đợt 1 là 10.000.000 đồng, đợt 2 là 20.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền Ông H1 có trách nhiệm làm giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng bà H. Ngày 27/7/2004, vợ chồng bà H đã thanh toán đầy đủ số tiền 30.000.000 đồng cho Ông H1, bà N1. Tuy nhiên, đến nay Ông H1 vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng 120 m² đất sang cho vợ chồng bà.

Bà H yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận, ký ngày 14/3/2004 giữa bà và ông Lê

Văn H1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 219a, tờ bản đồ 58, diện tích đất thổ cư 120m², địa chỉ thửa đất: Xóm T 1, xã TC, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn ông Lê Văn H1 trình bày:

Trước ngày 14/3/2004 Ông H1 có vay của bà H 20.000.000 đồng, đến năm 2008 ông vay thêm 8.000.000 đồng, tổng cộng là 28.000.000 đồng. Do không có tiền trả, nên bà H yêu cầu ông phải ký vào giấy do ông L viết là ông bán cho bà H đất thổ cư có chiều rộng 05 mét và chiều sâu 24 mét. Nhưng trong giấy đó ông L viết không đủ ý kiến của Ông H1, là khi nào anh H1 trả tiền thì em H phải trả lại cho anh H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó do khó khăn nên ông chưa trả được số tiền vay cho bà H. Ông H1 xác định từ trước đến nay ông chưa bao giờ bán đất cho bà H. Nếu như ông bán đất cho bà H thì phải có Hợp đồng chuyển nhượng và nói rõ chuyển nhượng thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ bao nhiêu, diện tích cụ thể như thế nào, vị trí thửa đất ở đâu và phải được vợ và các con ông cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng, vì vào thời điểm năm 2004 các con ông là B, B1, Tr, N2 vẫn đang ở trên đất này cùng vợ chồng ông. Việc ông có viết nhận tiền khoảng 02 năm gần đây chứ không phải từ năm 2004.

Ngày 10/12/2021 Ông H1 có đơn phản tố, yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2004 giữa ông H1 và bà H vô hiệu, bà H và ông T phải trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc mang tên Lê Văn H1.

Bà Dương Thị N1 trình bày: Ông H1 và bà N1 kết hôn năm 1977, sau khi kết hôn được bố mẹ ông H1 để lại cho các thửa đất như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sinh sống và tạo dựng cuộc sống gia đình, năm 1994 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn H1. Năm 2012 ông bà đã tặng cho anh C 310 m² đất thổ cư tại thửa 219a, diện tích đất còn lại vợ chồng bà vẫn đang sinh sống. Bà không biết việc mua bán đất giữa ông H1 và bà H cho tới khi bà H khởi kiện thì bà mới biết. Quan điểm của bà là từ trước đến nay bà chưa bao giờ bán đất cho bà H, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn C, chị Lê Thị B chị Lê Thị B1, Lê Thị N2, Lê Thị Tr trình bày:

Việc bà H trình bày bố các anh chị là ông Lê Văn H1 có bán đất cho bà H là không đúng, vì ngày 20/9/2020 tại nhà văn hóa xóm T, xã TC thì bà H nói bố anh bán đất cho bà H và có cung cấp 01 giấy ghi ông H1 có nhận của bà H 10.000.000 đồng, anh đã dùng máy điện thoại chụp lại thì trong giấy đó không có mặt đằng sau ghi ngày 27/7/2004 ông H1 nhận tiền và cũng không có phần chữ ký của ông H2, khi đến Toà anh mới được Toà án thông báo và cho xem giấy có mặt đằng sau viết thêm như nêu ở trên và có chữ ký của ông H2 trưởng xóm.

Từ trước đến nay bố mẹ các anh, chị vẫn ở trên đất này, thời điểm năm 2004 các anh, chị vẫn ở cùng bố mẹ, chưa bao giờ có việc bố mẹ anh giao đất

cho bà H, bà H chưa bao giờ đến nói với gia đình anh việc mua đất của bố mẹ anh để cho anh T1 làm nhà. Quan điểm của các anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, yêu cầu bà H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông H1, bà N1.

Người làm chứng ông Lê Xuân H2 trình bày: Ông làm trưởng xóm từ tháng 4 năm 2005. Thời điểm ông làm trưởng xóm, ông không biết việc bà H và ông H1 chuyển nhượng đất cho nhau như thế nào. Cho đến năm 2020 khi gia đình ông H1 giải quyết nội bộ với nhau có nhờ ông đến để giải quyết thì ông mới biết có việc chuyển nhượng và bà H có đưa giấy thỏa thuận ghi ngày 14/3/2004 bảo ông viết xác nhận vào giấy đó thì ông cũng viết.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Thửa đất 219, tờ bản đồ 57(09), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện PY cấp ngày 09/6/1994 mang tên ông Lê Văn H1, hiện do gia đình Ông H1, bà N1 đang quản lý, sử dụng. Tài sản trên đất tranh chấp do bà H xác định có: 01 mái tôn diện tích 37,44 m², xây dựng năm 2021; một lưới thép B40 diện tích 7,8 m², 01 cây trứng cá đường kính 19 cm, 01 cây xoan đường kính 15 cm.

Sơ đồ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PY xác định: Thửa đất 219 a có diện tích trên giấy chứng nhận là 572 m². Phần đất bà H khai thoả thuận nhận chuyển nhượng với ông H1 thuộc thửa 220, diện tích theo bản đồ địa chính là 310 m², loại đất chè, trong đó có 18,2 m² thuộc thửa 152 và 7,2 m² thuộc thửa 153 và 105,7 m² thuộc thửa 220, không có phần nào xác định là đất thổ cư.

Kết luận định giá tài sản xác định: Đất thổ cư thửa 219 a có giá 1.000.000 đồng/m², giá trị tài sản trên phần đất bà H xác định ông H1 chuyển nhượng cho bà trị giá là 9.552.360 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với ông Lê Văn H1 về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận, ký ngày 14/3/2004 đối với thửa đất 219a, tờ bản đồ 57, diện tích đất thổ cư 120m², địa chỉ thửa đất: Xóm T 1, xã TC, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn H1: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn H1 lập ngày 14/3/2004 vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông Lê Văn H1 phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn T phải trả lại cho ông Lê Văn H1, bà Dương Thị N1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc mang tên Lê Văn H1 do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 09/6/1994 số giấy chứng nhận D 0047853, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00514/QSDĐ/111.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/10/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo, bà H cho rằng Toà án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, chưa xem xét đầy đủ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trong phần tranh luận cho rằng: Việc thoả thuận chuyển nhượng 120 m² đất thổ cư với giá 30 triệu đồng giữa ông H1 cho bà H vào ngày 14/3/2004 là có thật, tuy nhiên các bên chỉ có giấy viết tay, không thực hiện công chứng, chứng thực, nên vi phạm về hình thức của hợp đồng. Các bên thoả thuận chuyển nhượng đất thổ cư, nhưng không nói rõ tại thửa nào, tờ bản đồ nào, ranh giới tứ cận giáp đâu. Tại vị trí đất bà H xác định nhận chuyển nhượng của ông H1 không phải là đất thổ cư mà là đất chè. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm. Tại phiên toà ngày 19/5/2023, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị tạm ngừng phiên toà để xác minh thời gian các bên thoả thuận chuyển nhượng đất, ông H1 có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng như bà H trình bày không.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn H1 về yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1 với bà Nguyễn Thị H lập ngày 14/3/2004 vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; buộc ông Lê Văn H1, bà Dương Thị N1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận lập ngày 14/3/2004, tại vị trí đất các bên đã thoả thuận chuyển nhượng là đất cây lâu năm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị tạm ngừng phiên toà để xác minh thời gian các bên thoả thuận chuyển nhượng đất, ông H1 có thể chấp để vay vốn Ngân hàng vào thời điểm chuyển nhượng như bà H trình bày không.

Xét thấy, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản sao có chứng thực ngày 20/10/2019 không thể hiện nội dung đăng ký thế chấp (bút lục số 44, 45), nên không có căn cứ ngừng phiên toà theo đề nghị của luật sư.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung kháng cáo củanguyên đơn,thấy:

Về nội dung thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[4] Theo Giấy thoả thuận đề ngày 14/3/2004 giữa ông Lê Văn H1 (xóm T) người bán và bà Nguyễn Thị H (xóm Đ) người mua, có anh Dương Hồng L chứng kiến, nội dung thoả thuận như sau:

Anh H1 N nhượng bán cho cậu T H (xóm Đ) một lô đất thổ cư với chiều rộng mặt đường là 05 mét chiều sâu là 24 mét với giá cả thoả thuận. Chú H1 thay mặt gia đình nhất trí bán và nhận tiền của em H đợt 1 là 10.000.000 đồng.

Số tiền còn lại đến tháng 4/2004giao tiếp 10.000.000 đồng và Chú H1 có trách nhiệm làm giấy tờ, thủ tục hành chính và tách bìa đỏ cho em T H, còn phần còn lại như thoả thuận như đã thống nhất...

Em H trao cho anh H1 10.000.000 đồng có anh L, D, D1 cùng biết. Anh L thay mặt ghi lại để làm cơ sở thống nhất sau này làm thủ tục nhượng bán.

Tại tờ thứ 02 liên tờ thứ nhất của Giấy thoả thuận có nội dung:

Đợt 2 giao tiếp tiền. Ngày 27/7/2004 tôi nhận tiếp 20.000.000 đồng Hai mươi triệu đồng chẵn theo thoả thuận bán đất là xong số tiền đất. Phần dưới ký tên: N, Dương Thị N1, H1, Lê Văn H1 (bút lục số 46, 47)

[5] Tại biên bản hoà giải ngày 04/02/2021 do UBND xã TC thực hiện, ông Lê Văn H1 đã đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 350 triệu đồng để lấy lại số đất đã bán. Hai bên thoả thuận vào ngày 26/02/2021 tức ngày 15/01 âm lịch sẽ giao tiền, trả đất, tuy nhiên ông H1 không thực hiện theo thoả thuận (bút lục số 23,24).

[6] Ngày 20/9/2019 ông H1 bà N1 có đơn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY vào đo đạc để tách diện tích đất tại thửa 219 thành 02 thửa để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, Dương Văn T tại xóm LĐ xã TC (bút lục số 26).

[7] Căn cứ vào Giấy thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền có người làm chứng là các anh ruột của bà N1, vợ ông H1, có chữ ký của ông H1 vào từng trang, chữ ký nhận tiền của ông H1 bà N1 và ý kiến của ông H1 tại biên bản hoà giải tại UBND xã TC , đơn đề nghị đo tách đất của ông H1, bà N1 để chuyển nhượng, có đủ cơ sở xác định: Ngày 14/3/2004 ông H1, bà N1

có thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất thổ cư kích thước 05 mét mặt đường, sâu 24 mét, diện tích 120 m², thuộc quyền sử dụng của ông H1 bà N1, tại xóm T, xã TC, huyện PY (nay là thành phố PY) cho bà Nguyễn Thị H với giá 30.000.000 đồng, bà H đã trả cho ông H1, bà N1 đủ số tiền theo thoả thuận nêu trên vào ngày 27/7/2004. Ông H1, bà N1 cho rằng chưa bao giờ thoả thuận việc chuyển nhượng đất cho bà H và việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do một mình ông H1 thực hiện là không có căn cứ chấp nhận.

Về vị trí đất thoả thuận chuyển nhượng:

[8] Tại công văn số 170/UBND ngày 30/11/2020 của UBND xã TC gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY về việc đề nghị đo đạc đất giải quyết đơn đề nghị của ông Lê Văn H1 có nội dung:

Năm 2004, ông Lê Văn H1 có vợ là Dương Thị N1 có chuyển nhượng một phần thửa đất số 219 a và 220, tờ bản đồ 58 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn H1 cho ông Dương Văn T có vợ là Nguyễn Thị H, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Đến nay Ông H1 làm thủ tục chuyển nhượng thì con trai là Lê Văn C ngăn cản không cho Ông H1 chuyển nhượng QSD đất cho ông T, bà H (bút lục số 32).

Tại biên bản ghi lời khai ngày 26/8/2021 và tại phiên toà phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H khai: *Sau nhiều lần dục ông bà H1 N làm thủ tục cho tôi nhưng không làm, đến tháng 7/2019 ông H1 đưa bìu đồ cho tôi để bảo cán bộ địa chính đo và tách đất cho tôi. Khi cán bộ địa chính và cơ quan đo đạc đến vị trí thửa đất mà tôi và ông H1 mua bán để đo đạc đất thì anh C là con trai ông H1 ra cản trở, chửi bới không cho đo nên không đo và làm thủ tục được.*

[9] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm, ông L là anh trai bà N1 xác định: việc thoả thuận mua 120 m² đất thổ cư giữa ông H1 với bà H, ông là người viết giấy thoả thuận và chứng kiến bà H giao số tiền 10 triệu đồng cho ông H1 vào thời điểm viết giấy ngày 14/3/2004. Năm 2019 ông cùng vợ chồng ông H1 bà N1 và bà H căng dây, cắm cọc tại vị trí đất các bên thoả thuận mua bán của ông H1. Chỉ khi cán bộ địa chính về đo đạc để tách 120 m² tại vị trí đất nêu trên thì anh C mới ra ngăn cản không cho đo, còn ông H1 bà N1 cũng không có tranh chấp.

[10] Lời khai của ông L bà H phù hợp với đơn của bà N1, ông H1 đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã PY vào đo đạc, tách diện tích đất để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn T, phù hợp với công văn của UBND xã TC là phía ông H1 bà N1 nhất trí làm thủ tục tách đất cho bà H, nhưng anh C là con trai ông H1 cản trở không cho chuyển nhượng, dẫn đến bà N1, ông H1 thay đổi không nhất trí chuyển nhượng đất cho bà H nữa, dẫn đến tranh chấp.

[11] Mặc dù trong giấy thoả thuận chuyển nhượng đất các bên đương sự chỉ thoả thuận chuyển nhượng mảnh đất thổ cư của ông H1 cho bà H, tại xóm T, xã TC, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, với kích thước 5x24 mét bằng 120 m². Vị trí đất các bên thoả thuận chuyển nhượng cho nhau đã được xác định

trên thực tế, nhưng không nằm trong thửa đất thổ cư số 219, tờ bản đồ số 58, mà khi đo đạc bằng máy định vị tọa độ, đối chiếu với bản đồ địa chính, thuộc vị trí thửa đất số 220, tờ bản đồ số 58 (18-I), đúng với vị trí đất bà H khai nhận chuyển nhượng của ông H1 và ông H1 thừa nhận đã đánh dấu khi đo đất. Vì vậy, có căn cứ xác định vị trí đất các bên thoả thuận chuyển nhượng cho nhau là 120 m², thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 58 (18-I), kích thước 5 mét chiều bóm dọc đường giao thông.

Về nguồn gốc phần đất chuyển nhượng:

[12] Lời khai của bà N1, ông H1 xác định thửa đất các bên tranh chấp ông H1 được bố mẹ cho và sử dụng từ năm 1977 khi bà N1 kết hôn với ông H1. Ngày 09/6/1994 UBND huyện PY cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn H1. Thời điểm xác lập quyền sử dụng đất các con của ông H1 bà N1 chưa sinh, vì vậy, không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp là của hộ gia đình. Bà N1, ông H1 có toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng theo quy định. Việc anh C cản trở cán bộ địa chính, không cho đo đạc để tách phần đất ông H1, bà N1 đã chuyển nhượng cho bà H là không có căn cứ. Án sơ thẩm nhận định tại thời điểm thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các con ông H1 bà N1 sống chung cùng gia đình trên đất, nhưng không có ý kiến của những người con ông H1 bà N1 là không có căn cứ.

[13] Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 58 (18-I) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện PY cấp cho ông Lê Văn H1 ngày 09/6/1994, diện tích là 148 m², đất chè (cây lâu năm). Tại Biên bản xác minh ngày 12/5/2023, UBND xã TC, thành phố PY xác định, diện tích thửa 220 ghi trên nhãn của bản đồ địa chính là 310 m², đo đạc trên tọa độ theo các điểm của bản đồ địa chính là 297 m². Diện tích thửa đất số 220 giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính có sự chênh lệch là do khi cấp đương sự tự kê khai, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 cấp đại trà, nên không chính xác. Căn cứ khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013, xác định diện tích thửa 220 là 297 m² theo bản đồ địa chính.

[14] Từ những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ xác định Giấy thoả thuận chuyển nhượng đất lập ngày 14/3/2004 về việc ông H1 chuyển nhượng 120 m² đất tại thửa 220, tờ bản đồ số 58, tại xóm T, xã TC, huyện PY (nay là thành phố PY), tỉnh Thái Nguyên cho bà H các bên đã thoả thuận rõ ràng, không trái pháp luật. Bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, năm 2019 hai bên đã đánh dấu vị trí đất chuyển nhượng, mời cán bộ địa chính và đơn vị đo đạc đo đạc giao nhận đất thì phát sinh tranh chấp.

Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: *1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên 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.*

Căn cứ điều luật viện dẫn nêu trên và áp dụng Án lệ số 55/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022, có đủ căn

cứ xác định thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2004 giữa bà H với ông H1 có hiệu lực pháp luật, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 120 m² đất tại thửa 220, tờ bản đồ số 58, xóm T, xã TC, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giữa bà Nguyễn Thị H với ông Lê Văn H1.

[15] Tại phiên toà bà H còn cung cấp vi bằng số 43/2023/VB-TPLTP ngày 05/3/2023 do Văn phòng thừa phát lại Trường Phúc lập, chuyển từ file ghi âm giọng nói của ông Lê Văn H1 thành văn bản, bà H cho rằng giọng nói của ông H1, đoạn 1 từ dưới lên của trang 1 và đoạn 1 từ trên xuống của trang 2 có nội dung:

Thôi bác cứ yên tâm về việc là bác không phải suy nghĩ gì đến cái tỹ đất cho nhà thằng T nhà e. Em hứa sẽ lo cho được việc này, báo cáo bác thế. Trước mắt bây giờ e sẽ căng dây em đo cho hàng hoàng, việc chỗ nào em sẽ đo trả đầy đủ cẩn thận, còn đâu em dựng rào lại. Còn việc thứ 2 là lúc bây giờ coi thế là tất nhiên là nói cũng có người nọ, người kia nói phải nghe ra, tức là sẽ đo đạc rồi làm thế nào thì làm, thì trước mắt bây giờ hứa với bác là ngày 1 ngày 2 là em sẽ chuyển rào, mai đi mua cuộn lưới B40 em rào gà, rồi em giao đứt cái chỗ nó đánh dấu đấy, về đằng sau nhà gà nó ra ngoài đường, lúc bây giờ em dẹp hàng này đi. Bây giờ theo như em ... là em sẽ căng dây, đóng cọc hẳn hoi cho đủ...

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1 không có ý kiến đề nghị gì, anh C đại diện theo uỷ quyền cho ông H1 cho rằng không có sự việc ông H1 nói như vậy. Hội đồng xét xử thấy, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không thừa nhận ông H1 là người nói các nội dung trên, tuy nhiên, chứng cứ để giải quyết vụ án đã rõ như đã phân tích ở trên, nên không cần sử dụng nội dung vi bằng do bà H cung cấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

[16] Tại phiên toà phúc thẩm bà H nhất trí nhận chuyển nhượng phần đất chèn đúng với vị trí đất các bên thoả thuận, đề nghị ông H1 có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng từ đất chèn sang đất thổ cư cho bà theo thoả thuận.

Xét thấy, các bên thoả thuận về việc chuyển nhượng đất thổ cư (đất ở), nên mới thoả thuận mức giá là 30 triệu đồng/120 m² vào ngày 14/3/2004. Thực tế vị trí thoả thuận chuyển nhượng khi đối chiếu với bản đồ địa chính là đất chèn (cây lâu năm), nên có sự chênh lệch về giá. Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm không xác định được giá đất ở tại vị trí tranh chấp theo giá thị trường, nên áp dụng mức giá theo Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên là 1.000.000 đồng/ 01 m². Tại biên bản xác minh với Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố PY về giá đất cây lâu năm tại vị trí tranh chấp thửa 220 theo Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên là 59.000 đồng/01 m². Vì vậy, cần buộc ông H1, bà N1 trả số tiền chênh lệch giữa hai loại đất theo giá quy định của UBND tỉnh Thái Nguyên. Cụ thể: $(1000.000 - 59.000) \times 120 = 112.920.000$ (đồng).

[17] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà H được chấp nhận, nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H1, bà N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền trả cho bà H.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Áp dụng: Điều 131, Điều 690, 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 429 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 98 Luật đất đai; Án lệ số 55/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H1 về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy thỏa thuận ngày 14/3/2004 giữa ông Lê Văn H1 với bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H đối với ông Lê Văn H1, bà Dương Thị N1.

2.1. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1 với bà Nguyễn Thị H lập ngày 14/3/2004 có hiệu lực pháp luật.

2.2. Buộc ông Lê Văn H1, bà Dương Thị N1 phải tháo dỡ tài sản, thu hoạch cây cối, hoa màu trên đất để bàn giao cho ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị H 120 m² đất thuộc thửa số 220, tờ bản đồ số 58 (18-I), diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện PY cấp ngày 09/6/1994 mang tên Lê Văn H1 là 148 m², diện tích đặc theo bản đồ địa chính là 297 m², loại đất cây lâu năm, tại xóm T, xã TC, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên (có sơ đồ chi tiết kèm theo là các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1).

Ông T, bà H có quyền liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.3. Ông Lê Văn H1, bà Dương Thị N1 có trách nhiệm trả cho ông T bà H số tiền chênh lệch giữa đất ở và đất cây lâu năm là 112.920.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả bà H 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0002350 ngày 05/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả bà Nguyễn Thị H 750.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0005244 ngày 30/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) PY, tỉnh Thái Nguyên

Ông Lê Văn H1, bà Dương Thị N1 phải chịu 300.000 đồng và 5.646.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0001978 ngày 13/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) PY, tỉnh Thái Nguyên, còn phải chịu 5.646.000 đồng.

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 Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TANDthành phố Phổ Yên;
- Chi cục THADS TP. Phổ Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Hoàng Quý Sửu