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

Bản án số: 51/2023/DS-PT
Ngày: 09-5-2023
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 NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Hồng Vân

Ông Nguyễn Quang Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Xuân - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 139/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2023/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Trần Văn T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Vi Thị Th, sinh năm 1960. Địa chỉ: Bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

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

- Bà Lô Thị M, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Nghệ An. Có mặt;

- Anh Hoàng Văn H, sinh năm 1988. Địa chỉ: Bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vị Thị Thu và anh Hoàng Văn H:

- Ông Phạm Thế H, sinh năm 1991. Địa chỉ: Khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt;

- Chị Phạm Thị M, sinh năm 1998. Địa chỉ: xã A, huyện B, tỉnh C. Vắng mặt.

- Chị Hoàng Thị Th1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt;

- Anh Hoàng Văn L, sinh năm 1985. Địa chỉ: Bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt;

- Chị Hoàng Thị H1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt;

- Anh Hoàng Văn H2, sinh năm 1988. Địa chỉ: Bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt;

- Anh Hoàng Văn Tr, sinh năm 1996. Địa chỉ: Bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt;

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Vi Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Ý kiến của nguyên đơn ông Trần Văn T:

Ngày 09/8/2008, vợ chồng ông Trần Văn T nhận chuyển nhượng đất của bà Vi Thị Th 07m chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ A, chiều dài ra phía sau hết đất của nhà bà Th, giáp với đất của hộ gia đình ông T1 với giá là 70.000.000 đồng; khi mua bán hai bên có viết giấy chuyển nhượng bằng tay, vợ chồng ông T đã đặt cọc cho bà Th 10.000.000 đồng; đến ngày 29/9/2008 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất ở có chứng thực UBND xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An và đã trả thêm cho bà Th 50.000.000 đồng. Tổng hai lần vợ chồng ông T đã trả cho bà Th 60.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng thỏa thuận khi nào bà Th làm xong thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T thì ông T trả tiếp 10.000.00 đồng.

Ngày 03/6/2010, bà Th đến nhà ông T nài nỉ ông T mua thêm 02m chiều rộng nữa nên vợ chồng ông T đồng ý mua thêm 2m chiều rộng theo mặt đường quốc lộ A, chiều dài đi hết ra phía sau, giáp với đất của hộ gia đình ông T1 với giá 44.000.000 đồng; vợ chồng ông T đã trả cho bà Th số tiền 44.000.000 đồng. Khi mua hai bên có viết giấy chuyển nhượng bổ sung; đến ngày 05/7/2010 hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chứng thực của UBND xã B, huyện A; trong hợp đồng hai bên thỏa thuận bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 09m chiều rộng theo mặt đường quốc lộ A, chiều dài ra phía sau, giáp với đất của gia đình ông T1 và không ghi diện tích m^2 đất là bao nhiêu; ông T đồng ý lấy kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 469,6m^2; tổng giá trị của hợp đồng 114.000.000 đồng, ông T đã trả cho bà Th 104.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào bà Th làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T thì ông T trả cho bà Th.

Trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà bếp và một phần của căn nhà chính giữa ông T và bà Th thỏa đã thuận miệng với nhau khi nào ông T sử dụng đất thì bà Th sẽ tự tháo dỡ vì bà Th có ý định chuyển đi nơi khác để sinh sống; bà Th còn nói ông T chuẩn bị tiền khi nào chuyển đi bà Th sẽ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông T; sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng bà Th đã không thực hiện như thỏa thuận hai bên đã ký, nhiều lần vợ chồng ông T trực tiếp gặp bà Th yêu cầu làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T nhưng bà Th không hợp tác. Đến năm 2020 vợ chồng ông T đã làm đơn yêu cầu UBND xã B hòa giải nhưng không thành.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2010 giữa bên chuyển nhượng bà Vi Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn T, Bà Lô Thị M đối với diện tích đất 469,6m^2 thuộc thửa đất tại bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 619041 ngày 23/01/2013 mang tên Vi Thị Th.

- Buộc bà Vi Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2010 đối với diện tích đất 469,6m^2 thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 134, tờ bản đồ số 38, được đo đạc chỉnh lý bản đồ thửa biến động 180), địa chỉ tại bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 619041 ngày 23/01/2013.

- Về án phí và các chi phí tố tụng: Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th phải chịu án phí và các chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

2. Ý kiến của bị đơn bà Vi Thị Th:

Về nguồn gốc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 134, tờ bản đồ số 38, được đo đạc chỉnh lý bản đồ thửa biến động 180) địa chỉ tại bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 619041 ngày 23/01/2013 mang tên Vi Thị Th là do vợ chồng bà Th tạo lập được; năm 1997, chồng bà Th là ông Hoàng Văn S chết; ông S và bà Th có 07 con chung; năm 2008, bà Th vay vợ chồng ông Trần Văn T, Bà Lô Thị M số tiền 70.000.000 đồng để làm ăn; sau đó do không có tiền trả cho vợ chồng ông T nên bà Th đã chuyển nhượng cho ông T 07m đất chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ A, chiều dài kéo thẳng ra phía sau, giáp với đất hộ gia đình ông T1; năm 2010 bà Th tiếp tục vay của vợ chồng ông T số tiền 44.000.000 đồng để làm ăn; sau đó do không có tiền trả nợ nên bà Th đã chuyển nhượng tiếp cho ông T thêm 02m đất chiều rộng theo mặt đường quốc lộ A. Tổng cả hai lần bà Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T là 09m chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ A, chiều dài kéo thẳng ra phía sau, giáp với đất hộ gia đình ông T1; đến ngày 05/7/2010, bà Th và vợ chồng ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An; trong hợp đồng hai bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 09m chiều rộng mặt đường Quốc lộ A, chiều dài kéo thẳng ra phía sau hết đất nhà bà Th, giáp với đất nhà ông T1 với giá 114.000.000 đồng;

ông T đã trả 104.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng khi nào bà Tư làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T thì ông T mới trả.

Trên phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T có căn nhà bếp và một phần của căn nhà chính nhưng bà Th và ông T không thỏa thuận về các tài sản đó mà chỉ chuyển nhượng phần đất.

Lý do bà Th không làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T là khi chuyển nhượng đất cho ông T các con của bà Th không biết nên các con không đồng ý và con trai Hoàng Văn Tr cầm GCNQSDĐ đi vào miền Nam nên bà Th không làm được thủ tục chuyển nhượng cho ông T được. Bà Th đề nghị chuộc lại đất đã chuyển nhượng cho ông T với giá 40.000.000 đồng/1m chiều rộng.

3. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lô Thị M (vợ ông T): Đồng với ý kiến của nguyên đơn.

- Anh Hoàng Văn H (con bà Th): Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các hợp lệ về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp và kết quả kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên Tòa cùng với giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng anh H vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gì.

4. Ý kiến của người làm chứng: Ông Lô Xuân H trình bày vào năm 2010 do quen biết với hai gia đình ông T và bà Th nên ông H được mời đến chứng kiến việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và vợ chồng ông T, quá trình lập hợp đồng có bà Th, anh H (con bà Th), ông T, bà M, ông Lô Minh Th (trưởng bản), anh Lương Văn T (công chức địa chính). Sau đó với tư cách là phó chủ tịch UBND xã B ông H đã chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Việc lập hợp đồng và ký kết hợp đồng là trên tinh thần tự nguyện, không ai bị ép buộc.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2022 xác định:

Phần đất được chuyển nhượng trong thửa đất tại xã B, huyện A, diện tích là 469,6m^2. Ngoài ra trên phần đất tranh chấp còn có một số công trình kiến trúc do vợ chồng bà Th tạo lập như nhà chính được xây dựng từ năm 1990, nhà bếp được xây dựng từ năm 1996, cây ăn quả, các loại cây khác.

Kết quả định giá: Trị giá tài sản tranh chấp được định giá: Về đất 900.000.000 đồng; nhà ở 42.955.540 đồng; nhà bếp 21.362.400 đồng; sân trước nhà láng xi măng 2.412.000 đồng; mái tôn trước sân nhà 24.893.400 đồng; ngoài ra có một số cây trên đất có tổng giá trị 1.160.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 227, Diều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, 275, 385, 398, 401, 500 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 170 của Luật đất đai; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

Buộc bà Vi Thị Th phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 05/7/2010 đối với thửa đất tại bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An do bà Vi Thị Th đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND huyện A cấp ngày 23/01/2013 (diện tích đo đạc thực tế là 469,6m^2 theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Nghệ An) cho ông Trần Văn T và Bà Lô Thị M được quyền sử dụng, sở hữu. Tứ cận: Phía Đông giáp đường Quốc lộ A, kích thước 6,53m + 2,47; Phía Tây giáp thổ cư ông Tr, bà Th, kích thước 9,11m; Phía Nam giáp phần đất của hộ gia đình nhà bà Th, kích thước 51,36m; Phía Bắc giáp thổ cư anh V, chị H kích thước 52,19 m.

Ông Trần Văn T và Bà Lô Thị M được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật.

Giao cho nguyên đơn cùng sử dụng 01 căn nhà bếp (ký hiệu trên sơ đồ là số 1) và 19,7 m2 căn nhà chính (ký hiệu trên sơ đồ là số 2), 02 cây xoài, 02 cây vải, 02 cây xoan đâu, 01 cây bưởi, 01 cây sanh, 20 bụi chuối. Nguyên đơn phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà Vi Thị Th số tiền 36.677.540 đồng giá trị các tài sản trên đất được nhận chuyển nhượng.

Bà Th có nghĩa vụ tháo dỡ 01 phần mái tôn và 01 phần sân trước nhà láng xi măng thuộc quyền sở hữu của mình được xây dựng trên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, Bà Lô Thị M khi có yêu cầu thi hành án.

Ông Trần Văn T và Bà Lô Thị M phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho bà Vi Thị Th 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/10/2022, bị đơn bà Vi Thị Th có đơn kháng cáo và ngày 25/10/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn H nộp đơn kháng cáo đều có nội dung:

Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An với lý do: Ông Hoàng Văn S và bà Vi Thị Th là vợ chồng có 06 người con chung là chị Hoàng Thị Th1, anh Hoàng Văn L, chị Hoàng Thị H1, anh Hoàng Văn H2, anh Hoàng Văn Tr và anh Hoàng Văn H; quá trình chung sống, ông S, bà Th có tạo lập được thửa đất số 346, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.386m^2 tại bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An; năm 1997, ông S chết, không để lại di chúc; ngày 5/7/2010, bà Vi Thị Th đã chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất trên cho vợ chồng ông T, bà M thì các con của bà Th không biết. Thửa đất trên là tài sản chung của ông S, bà

Th; ông S chết không để lại di chúc và chưa chia thừa kế; bà Th tự ý chuyển nhượng một phần thửa đất trên mà không có ý kiến của các con là không đúng pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế là các con của ông S, bà Th; quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập chị Hoàng Thị Th1, anh Hoàng Văn L, chị Hoàng Thị H1, anh Hoàng Văn H2, anh Hoàng Văn Tr và Hoàng Văn Hưng tham gia tố tụng là không khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Vi Thị Th và anh Hoàng Văn H vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, thư ký và các thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Các đương sự thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thủ tục kháng cáo: Kháng cáo của bà Vi Thị Th, anh Hoàng Văn H trong hạn nên hợp lệ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Vi Thị Th và anh Hoàng Văn H; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Bà Th được miễn án phí dân sự phúc thẩm; anh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ, vì vậy được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn bà Vi Thị Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn H nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền của bà Th và anh H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Th1, anh Hoàng Văn L, chị Hoàng Thị H1, anh Hoàng Văn H2, anh Hoàng Văn Tr đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Th, anh H, chị Th1, anh L, chị H1, anh H2, anh Tr.

[3] Xét kháng cáo của bà Vi Thị Th và anh Hoàng Văn H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 1.386m^2 thuộc thửa đất tại bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ có nguồn gốc là tài sản chung vợ chồng ông Hoàng Văn S và bà Th; quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm đã xác minh làm rõ, nguồn gốc thửa đất là do bà Th và ông S kết hôn năm 1984, sau đó bà Th làm đơn xin cấp đất thì được cấp thửa đất số 346 tờ bản đồ số 01 (nay là thửa số 134 tờ bản đồ số 38) với diện tích 1.376m^2; đây là tài sản chung của vợ chồng bà Th và ông S; ông S, bà Th có 06 người con chung là chị Hoàng Thị Th1, anh Hoàng Văn L, chị Hoàng Thị H1, anh Hoàng Văn H2, anh Hoàng Văn Tr và anh Hoàng Văn H. Năm 1997, ông S chết, không để lại di chúc, bà Th cùng các con quản lý và sử dụng nhà đất trên; ngày 25/01/2014, bà Th được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên.

[3.2] Về hợp nội dung đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Qua xem xét các tài liệu tại hồ sơ thể hiện, vào ngày 29/9/2008 giữa bà Th với ông T, bà M đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và đất vườn có tứ cận: Phía Bắc giáp Quốc lộ A có chiều rộng 7m; phía Nam giáp đất ông T1 có chiều rộng 7m; phía Tây giáp đất cô H; phía Đông giáp đất bà Th tại bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ An; đến ngày 03/6/2010 giữa bà Th, anh Hoàng Văn H với ông T, bà M chuyển nhượng thêm phần đất cói tứ cận: phía Bắc giáp Quốc lộ A có chiều rộng 02m; phía Nam giáp đất ông T1 có chiều rộng 02m; phía Đông giáp đất bà Th có chiều dài hết thửa đất; phía Tây giáp phần đất của ông T đã được bà Th chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 29/9/2008. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, nội dung hợp đồng chuyển nhượng, GCNQSDĐ thì xác định được: đối tượng của hợp đồng là 1 phần đất có chiều rộng 9m theo mặt đường quốc lộ A, chiều dài ra phía sau, giáp đất gia đình ông T1 (đo đạc theo thẩm định định giá là 469,6m^2) của thửa đất số 346, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 134, tờ bản đồ số 38, được đo đạc chỉnh lý bản đồ thửa số 180), hiện đã được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ cho chủ sử dụng bà Vi Thị Th.

Trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà bếp và một phần của căn nhà chính giữa bà Th khai là tài sản 2 vợ chồng bà Th xây dựng, bà Th sẽ tự tháo dỡ khi thực hiện chuyển nhượng giao đất cho ông T.

Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An trả lời: Việc cấp GCNQSDĐ cho bà Th năm 2014 đúng quy định của pháp luật; các con của bà Th là chị Hoàng Thị Th1, anh Hoàng Văn L, chị Hoàng Thị H1, anh Hoàng Văn H2, anh Hoàng Văn Tr, anh Hoàng Văn H đã ký văn bản phân chia tài sản thống nhất đồng ý giao toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất cho bà Vi Thị Th quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của anh H cho rằng tại thời điểm ký văn bản phân chia thừa kế anh H đang đi chấp hành án hình phạt tù nên không thể ký và văn bản phân chia thừa kế ngày 04/10/2013 nhưng anh H không đề nghị giám định chữ ký; mặt khác anh H là người ký vào đồng chuyển nhượng nên biết việc chuyển nhượng đất giữa bà Th với ông T, bà M; việc xác định chữ ký trong văn bản phân chia di sản không ảnh hưởng tới hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không xem xét trong vụ án này; chị Th1, anh L chị H1, anh H2, anh Tr sau khi thụ lý phúc thẩm, Tòa án đã được triệu tập hợp lệ nhiều

lần tham gia phiên tòa nhưng chị Th1, anh L, chị H1, anh H2, anh Tr vắng mặt không có lý do nên được coi là từ bỏ quyền lợi.

Bà Vi Thị Th thừa nhận đã nhận số tiền 104.000.000 đồng/giá trị hợp đồng 114.000.000 đồng; theo anh H trình bày không biết bà Th chuyển nhượng đất cho ông T, tuy nhiên tại hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/6/2010 có xác nhận của trưởng bản ông Lô Minh Th, cán bộ địa chính xã ông Lương Văn T, xác nhận của UBND xã B, huyện A thể hiện anh H đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng; Tòa án cấp phúc thẩm xác minh và bà Th trình bày lúc đầu anh H không biết nhưng sau đó biết nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2010; quá trình giải quyết vụ án anh H không có ý kiến gì đối với việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên; do đó, anh H kháng cáo cho rằng không biết bà Vi Thị Th chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng ông T, bà M là không có căn cứ.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th, anh H lập với ông T, bà M được các đương sự thừa nhận là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật; ông T, bà M cũng đã trả cho bà Th số tiền 104.000.000 đồng, số tiền thiếu là chờ khi bà Th thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T tiếp tục cho bà Th mượn để sử dụng tức đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự và Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Thửa đất số 346, tờ bản đồ 01 (nay là thửa 180, tờ bản đồ số 38) có diện tích 1.386m^2 tại bản A, xã B, huyện A, tỉnh Nghệ đất đứng tên bà Vi Thị Th là tài sản chung của ông S, bà Th. Tại thời điểm bà Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà M thì bà Th có đủ quyền để thực hiện phần chuyển nhượng theo tài sản được hưởng là 1/2 diện tích đất trong tổng diện tích 1.386m^2; tổng 02 lần chuyển nhượng là 09m chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ A, chiều dài ra phía sau hết đất của nhà bà Th, giáp với đất của hộ gia đình ông T1; các bên đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nên Tòa án cấp sơ thẩm lấy kết quả xem xét thẩm định tại chỗ để xác định tứ cận, mốc dưới diện tích đất chuyển nhượng là 469,6m^2 là có căn cứ; bà Vi Thị Th chuyển nhượng cho ông T, bà M diện tích 469,6m^2 trong tổng diện tích 693m^2 bà Th có quyền quyết định không ảnh đến phần di sản thừa kế của ông Hoàng Văn S; mặt khác năm 2013 khi thực hiện thủ tục để cấp GCNQSDĐ tất cả các con của bà Th, ông S đã có văn bản phân chia thừa kế đồng ý để lại đất và toàn bộ tài sản trên đất cho bà Th sở hữu và mang tên bà Th đồng nghĩa với việc bà Th có toàn quyền đối với đất và tài sản trên đất. Vì vậy, khi làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ năm 2014, bà Th có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đã ký chuyển nhượng cho ông T, bà M nhưng bà Th chưa thực hiện nên buộc bà Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm tòa án không xác định rõ tài sản của bà Th hay tài sản chung của vợ chồng cũng như không làm rõ tài sản thuộc quyền sở hữu của ai tại thời điểm chuyển nhượng và trách nhiệm khi thực hiện hợp đồng,

Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục làm rõ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng xác định bà Th và anh H tự nguyện đủ trong phạm vi tài sản thuộc quyền quyết định của họ, các người con khác mặc dù cần xác định là tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng trong vụ án này không ảnh hưởng quyền lợi của họ nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ sự phân tích trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Hoàng Văn H và bà Vi Thị Th.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của anh Hoàng Văn H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà Vi Thị Th là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Vi Thị Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An.

2. Về án phí phúc thẩm:

Buộc anh Hoàng Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000739 ngày 08/11/2022 (bà Vi Thị Th nộp thay). Anh Hoàng Văn H đã nộp xong số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

Trả cho bà Vi Thị Th số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000730 ngày 27/10/2022.

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

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện A;
- Chi Cục THADS huyện A;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Hoàng Ngọc Anh