

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 78/2022/DS-PT

Ngày 09 - 3 - 2021

V/v “Tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc Phương

Ông Ngô Tấn Lợi

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà:***
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 02 và ngày 09 tháng 03 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án
nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
232/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2021 về “Tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2021
của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 317/2021/QĐPT-DS
ngày 15 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Khóm An Lợi, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền là Hồ Thanh H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Bị đơn:*** Phạm Thị L, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Khóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà Láng: Luật sư Mai T- Công ty
luật TNHH MTV Tuyên Thụy và Cộng sự thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Phan Thị Nh, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Phan Văn Ph, sinh năm 1979;

3. Phạm Tiến Tr, sinh năm 2009;

4. Phạm Tiến Ph, sinh năm 2015;

Người đại diện theo pháp luật của Phạm Tiến Tr và Phạm Tiến P là ông Phan Văn Ph và bà Phạm Thị L, (Là cha mẹ Tr và Ph);

5. Nguyễn Thị U, sinh năm 1964;

6. Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1958;

7. Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: chị Nguyễn Thị Minh H là nguyên đơn và chị Phạm Thị L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Minh H, người đại diện hợp pháp anh Hồ Thanh H trình bày:

Vào ngày 18/6/2019 chị H với bà Phạm Thị L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất là 59m², thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H. Đất do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế hai bên là 230.000.000 đồng), hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định. Ngoài ra khi chuyển nhượng thì hai bên thống nhất chuyển nhượng luôn căn nhà trên đất này, loại nhà tiền chế khung sắt thép. Vì nhà chưa cấp quyền sở hữu nên trong hợp đồng chuyển nhượng không có ghi nhận. Thửa đúng của phần đất tranh chấp này là thửa 297, tờ bản đồ số 23 theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố H. Do cấp lộn thửa và giấy chứng nhận đất bị mờ nên ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ghi là thửa số 205.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng này thì chị H đã trả cho bà L được 120.000.000 đồng và còn thiếu lại 110.000.000 đồng, thống nhất khi nào cơ quan nhà nước ra giấy hẹn cấp giấy chứng nhận QSD đất thì chị H sẽ trả số tiền còn thiếu lại này. Về tiền là bà Phan Thị Nh (dì ruột chị H) thay mặt chị H trực tiếp đưa cho bà L, lý do bà Nh thấy chị H chưa có nhà để ở nên tặng cho chị H số tiền chuyển nhượng đất, nhà này. Bà L đồng ý việc này nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà Láng với chị H ký kết với nhau.

Khi hai bên đến cơ quan nhà nước làm thủ tục sang tên thì bà Nguyễn Thị L tranh chấp nên Nhà nước không làm thủ tục chuyển nhượng được, nhưng bà L đã

giao đất và nhà cho chị H rồi. Chị H đã quản lý sử dụng, sau đó bà L nói là mượn lại căn nhà này để sử dụng, thấy vậy chị H cho mượn lại. Bà L hứa là sau khi giải quyết xong vụ án với bà L thì bà sẽ làm thủ tục sang tên cho chị H.

Việc tranh chấp giữa bà L và bà L đã được Tòa án giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 07/7/2020 của Tòa án thị xã H (nay là thành phố H) và Bản án dân sự phúc thẩm số 386/2020/DS-PT ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, kết quả giải quyết là công nhận đất của bà L và trong quá trình giải quyết vụ án này bà L trình bày đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho chị H. Do bà L hứa sẽ tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng sau khi giải quyết xong vụ án với bà L, nên chị H không tranh chấp gì trong vụ án bà L với bà L. Nhưng nay bà L không chịu chuyển nhượng nữa nên chị H khởi kiện.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất là 59m². Nay phần đất này trùng vào quy hoạch mở rộng Quốc lộ 30, Nhà nước thu hồi một phần nên diện tích thực chỉ còn lại là 33,8m². Chị H thống nhất việc Nhà nước thu hồi này, không khiếu nại gì về việc thu hồi. Đồng thời trước đây bà L khởi kiện bà L tranh chấp phần đất này và Tòa án có tiến hành đo đạc diện tích thực tế là 33,8m² và xác định phần đất này là thửa số 297 chứ không phải thửa số 295 như giấy chứng nhận QSD đất, vì lộn thửa đất với bà Nguyễn Thị U.

Nhà nước thu hồi thì có bồi thường, hỗ trợ tiền, bà L đã nhận đối với số tiền bồi thường, hỗ trợ tài sản, công trình trên đất; còn đối với số tiền bồi thường diện tích đất thu hồi thì bà L không thống nhất nhận vì bà cho rằng số tiền bồi thường này ít, không đúng với diện tích thu hồi theo giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà L. Số tiền mà bà L đã nhận Nhà nước bồi thường, hỗ trợ tài sản, công trình trên đất thì chị H không tranh chấp vì số tiền cũng ít, chị H thống nhất cho bà L luôn. Không có việc bà Nh hay chị H nói với bà L là không chuyển nhượng nền nhà này nữa như bà L trình bày.

Nay chị H kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà L có hiệu lực pháp luật; buộc bà L phải giao đất, nhà và sang tên, chuyển nhượng cho chị H phần đất có diện tích là 33,8m², thửa số 297, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại phường A, thành phố H do bà Phạm Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận QSD đất ghi thửa 295, tờ bản đồ số 23). Chị H trả số tiền chuyển nhượng còn thiếu lại cho bà L là 110.000.000 đồng. Chị H yêu cầu được nhận số tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất này là 28.670.500 đồng tại Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố H quản lý.

- Bị đơn bà L trình bày:

Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Minh H. Bà

đồng ý có việc chuyển nhượng phần đất và nhà tranh chấp cho bà Phan Thị Nh; nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà ký với chị H (là cháu bà Nh), vì bà Nh nói mình là người tu hành nên không đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất được. Giá chuyển nhượng thực tế bên ngoài là 280.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng. Bà L có nhận tiền chuyển nhượng của bà Nh 02 lần, lần đầu nhận 70.000.000 đồng và lần sau 30.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng và có viết biên nhận hiện do bà Nh giữ; ngoài ra bà không nhận gì thêm.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì các bên có đến cơ quan Nhà nước để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng. Nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng đất thì bà Nguyễn Thị L tranh chấp nên cơ quan Nhà nước trả lại hồ sơ, vụ án được Tòa án thụ lý giải quyết. Khi nhà nước trả lại hồ sơ chuyển nhượng thì bà Nh có gặp bà L nói là không chuyển nhượng phần đất này nữa vì đất tranh chấp. Bà L với bà Nh thỏa thuận là bà L sẽ trả lại 100.000.0000 đồng tiền chuyển nhượng và lãi suất là 4%/tháng. Việc thỏa thuận này hai bên chỉ bằng lời nói; không có làm văn bản, hợp đồng gì. Do bà Nh không chuyển nhượng nữa nên bà Nh đã trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất và hiện nay bà L đang giữ. Sau đó bà L đã trả tiền lãi cho bà Nh được 16 tháng, mỗi tháng trả 4.000.000 đồng, tổng cộng là 64.000.000 đồng, việc trả lãi này cũng không có biên nhận hay giấy tờ gì.

Mặc dù bà L với bà Nh thỏa thuận không chuyển nhượng đất nữa, nhưng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án với bà L thì bà vẫn trình bày là phần đất tranh chấp này bà đã chuyển nhượng cho chị H rồi. Mục đích để bà Nh, chị H đứng ra bên vực trước Tòa án cho bà L thắng kiện đối với bà L.

Nay bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H, vì bà với bà Nh đã không còn chuyển nhượng đất, nhưng do tin tưởng nên không làm hợp đồng hủy chuyển nhượng QSD đất. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà với chị H. Bà đồng ý trả lại 100.000.000 đồng đã nhận cho bà Nh, nhưng yêu cầu điều chỉnh lại lãi suất trên số tiền mà bà đã trả cho bà Nh theo quy định của pháp luật. Sau khi điều chỉnh lãi suất lại thì khấu trừ số tiền lãi đã trả mà vượt quá quy định này vào số tiền 100.000.000 đồng, còn thiếu lại bao nhiêu thì bà sẽ trả cho bà Nh. Ngoài ra không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Nh trình bày:

Bà thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Minh H, không thống nhất theo lời trình bày của bị đơn bà Phạm Thị L. Bà không có thỏa thuận với bà L là không chuyển nhượng phần nhà đất này nữa. Bà cũng không nhận số tiền lãi nào từ bà L trả cả. Chị H là cháu ruột bà, vì thương cháu không có nhà ở, qua sự giới thiệu của bà R (D) nên bà cho tiền để chị H chuyển nhượng nên nhà này. Do chị H thường không có ở nhà và bà có quen biết từ

trước với bà L nên việc trả tiền cho bà L là bà Nh trực tiếp thực hiện. Bà L đồng ý việc này nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng bà L ký kết với chị H. Bà đã trả tiền cho bà L thay cho chị H tổng cộng là 120.000.000 đồng. Trong đó là 100.000.000 đồng để bà L trả cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận QSD đất ra, việc này có viết biên nhận; còn 20.000.000 đồng là trả tại nhà bà Th, không có làm biên nhận, nhưng có bà Th và bà R (D) biết việc này. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận được tiền bà L đã giao đất và nhà cho chị H; nhưng chị H thường xuyên đi làm ăn nên giao lại cho bà quản lý giùm. Bà Nh có cho bà Đ thuê bán đồ chay, nhưng bà Đ trả lại vì con bà không cho bán. Sau đó thì bà L nói cần sử dụng nhà để nhờ các dụng cụ cho thuê âm thanh ca nhạc nên bà đưa chìa khóa nhà lại cho bà L sử dụng cho tới nay. Bà L gặp bà nói là cần giấy chứng nhận QSD đất bản chính để nộp cho Tòa án trong vụ án tranh chấp với bà L, để vụ kiện hai bên nhanh chóng kết thúc nên bà đã đưa cho bà L, bà L không trả lại mà nay còn nói ngược. Trong vụ án này bà không yêu cầu giải quyết gì và cũng không tranh chấp gì với ai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Ph trình bày:

Ông là chồng bà L, nhưng cả hai không đăng ký kết hôn. Tài sản tranh chấp này là của chung của vợ chồng mua của ông Dương Văn Đ vào năm 2014. Mọi chuyện trong nhà ông giao cho vợ ông bà L quyết định. Nay ông thống nhất với ý kiến của bà L. Ngoài ra ông không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U trình bày:

Bà được biết phần đất tranh chấp giữa chị H với bà L hiện do bà U đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc này bà không biết lý do vì sao như vậy. Nhưng phần đất tranh chấp giữa chị H với bà L không phải là của bà. Nay bà không tranh chấp gì với bà L hay chị H đối với phần diện tích đất này, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết gì trong vụ án này.

Bản án của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 227, 228, 229, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 117, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Minh H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Minh H với bà Phạm Thị L đối với diện tích đất 33,8m² (trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4 và 1 (vị trí 1) theo Sơ đồ đo đạc số 33/SD.ĐĐ/VPĐKĐĐ 2019 ngày 10/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất thị xã H - Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp), thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại khóm An Hòa, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật. Hiện phần đất do bà Phạm Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất (Giấy chứng nhận QSD đất ghi thửa số 295).

Chị Nguyễn Thị Minh H được quyền sử dụng diện tích đất được công nhận nêu trên và được quyền sở hữu căn nhà trên diện tích đất này.

- Chị Nguyễn Thị Minh H được quyền đến liên hệ với Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố H, tỉnh Đồng Tháp để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ còn lại khi Nhà nước thu hồi phần đất tranh chấp này là 28.670.500 đồng.

- Buộc bà Phạm Thị L, ông Phan Văn Ph phải di dời các tài sản của mình để giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà trên diện tích đất đã được công nhận 33,8m² nêu trên cho chị Nguyễn Thị Minh H theo quy định của pháp luật.

Các đương sự được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, đăng ký biến động đối với diện tích đất được công nhận nêu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc chị Nguyễn Thị Minh H phải trả tiền chuyển nhượng QSD đất còn thiếu đối với phần diện tích nêu trên cho bà Phạm Thị L và ông Phan Văn Ph là 130.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

(Kèm theo 02 Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2021, ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc số 33/SD.ĐĐ/VPĐKĐĐ 2019 ngày 10/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Bà Phạm Thị L phải chịu tiền án phí là 300.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị Minh H phải chịu tiền án phí là 6.500.000 đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng, theo biên lai thu số 0008853, ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Chị H còn phải nộp thêm là 4.500.000 đồng.

Bà Phạm Thị L có nghĩa vụ trả lại 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho chị Nguyễn Thị Minh H.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, chị H kháng cáo một phần bản án với yêu cầu sửa một phần bản án là chị đồng ý trả cho bà L số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 110.000.000 đồng.

Bà L kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự anh H, bà L, Luật sư Mai T có mặt. Các đương sự khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ các chứng cứ cho Tòa án xem xét giải quyết vụ án.

Anh H trình bày: Chị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đồng ý trả cho bà L số tiền còn lại là 110.000.000 đồng. Bà L đã thừa nhận là có hợp đồng với chị H như lời khai của bà L và thể hiện qua hợp đồng chuyển nhượng với chị H. Đây là những tình tiết không cần phải chứng minh; về giá đất chuyển nhượng là phù hợp thực tế. Việc bà Nh giao cho bà L mượn lại chìa khóa nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để giải quyết tranh chấp với bà L tại Tòa án. Lời khai của những người làm chứng bà L cung cấp cũng chỉ nghe bà L kể lại về việc quản lý nhà. Do đó không chấp nhận yêu cầu bà L.

Luật sư Mai T trình bày: Vì bà Nh đã đồng ý không chuyển nhượng đất nữa, nên sau khi Tòa án 02 cấp xét xử vụ án của bà L với bà L xong thì bà Nh, chị H cũng không yêu cầu Ban quản lý dự án của nhà nước bồi thường đất. Việc khiếu nại Ban quản lý dự án của nhà nước bồi thường đất chỉ có bà L – là chủ đất tự đi thực hiện. Đến ngày 21/01/2021, bà L khiếu nại và thống nhất nhận hết tiền bồi thường phân tài sản trên đất. Đối với giá trị bồi thường về đất bà L vẫn còn khiếu nại. Bà Nh, chị H không tranh chấp với Ban quản lý dự án của nhà nước để nhận bồi thường đất. Điều này chứng tỏ bà Nh, chị H đã thừa nhận phần đất này là của bà L.

Số tiền mua bán đất là 280.000.000 đồng. Lời trình bày của bà Trần Thị Đ, bà Nguyễn Thị R là không khách quan, không thể dựa làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

Đất không còn chuyển nhượng thì không thể tháng 07/2019 bà Nh trả

thêm tiền cho bà L nên việc trả số tiền 20.000.000 đồng là không có căn cứ.

Việc bà L với bà Nh thỏa thuận không còn nhận chuyển nhượng đất có những người lân cận biết. Đồng thời, bà cung cấp thêm 04 Vi bằng của người làm chứng là ông Nguyễn Văn Hồng Ph, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị Ng, bà Huỳnh Thị Ng chứng minh có việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà Nh.

Do đó bị đơn L yêu cầu sửa bản án sơ thẩm; hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L với chị H. Không chấp nhận số tiền chuyển nhượng là 230.000.000 đồng.

Bà L trình bày: Bà L vay tiền và có đóng tiền lãi cho bà Nh. Bà L không có mượn lại chìa khóa nhà mà do bà Nh hủy hợp đồng chuyển nhượng nên trả lại cho bà L.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý đến khi giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng các đương sự có mặt đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung kháng cáo không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà L, chị H nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thành phần những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng thì các đương sự thống nhất không có ai có yêu cầu bổ sung hay khiếu nại.

[2] Về đất tranh chấp: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ký kết thì diện tích là 59m², thuộc thửa số 205, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, giấy chứng nhận do bà Phạm Thị L đứng tên. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên căn cứ vào diện tích được ghi trong giấy chứng nhận QSD đất của bà L. Tuy nhiên, sau này do phần đất này bị thu hồi một phần làm dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 30 nên diện tích thực tế chỉ còn là 33,8m² và các đương sự thống nhất diện tích đất này. Phần diện tích tranh chấp này trước đây bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965, địa chỉ: Khóm A phường A đã tranh chấp với bà L; vụ án đã được Tòa án giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 07/7/2020 của Tòa án thị xã H (nay là thành phố H) và Bản án dân sự phúc thẩm số 386/2020/DS-PT ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp với kết quả là công nhận

quyền sử dụng đất phần diện tích này cho bà L. Đồng thời, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố H thì phần diện tích tranh chấp này thuộc thửa 297 chứ không phải thửa 295 hay thửa 205. Thửa 297 trước đây do bà Nguyễn Thị U đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất, tuy nhiên đã được Ủy ban thành phố H thu hồi tại quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 09/11/2020.

Như vậy, xác định đất tranh chấp diện tích là 33,8m², thửa số 297, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại phường A, do bà Phạm Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận ghi là thửa số 295). Trên đất này có 01 căn nhà cấp 4, loại tiền chế, khung sắt, vách sắt, mái lợp sắt. Hiện các tài sản này do bà L quản lý sử dụng.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập chứng cứ xét: Theo yêu cầu khởi kiện của chị H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà L phải sang tên chuyển nhượng và giao đất, nhà trên diện tích đất tranh chấp. Bà L đồng ý là có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (có căn nhà trên đất) cho chị H và hợp đồng này đã được công chứng theo quy định. Tuy nhiên, bà L cho rằng là bà với bà Nh đã thỏa thuận miệng là không nhận chuyển nhượng nữa và bà L chỉ phải trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận và lãi suất. Việc bà L trình bày nội dung trên thì chị H không thống nhất và bà L cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ.

Đồng thời, trước đây quá trình Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị L với bà L đối với phần đất tranh chấp này, tại Tòa án cấp sơ thẩm đến Tòa án cấp phúc thẩm thì bà L đều khai là đã chuyển nhượng phần đất này cho chị H; đã nhận đủ tiền và giao đất, nhà cho chị H. Bà L trình bày là việc bà khai như vậy để chị H, bà Nh đến Tòa án bên vực cho mình thắng kiện, chứ thật sự là hai bên đã thỏa thuận không chuyển nhượng trước đó nữa rồi. Xét thấy lời trình bày của bà L là không có cơ sở để chấp nhận, vì bà L không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày trên và việc tranh chấp giữa bà L với bà L là tranh chấp về quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất; việc chuyển nhượng giữa bà L cho chị H là khi bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị H cho rằng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giao một phần tiền thì bà L đã giao nhà và đất, sau đó bà L xin mượn lại sử dụng để nhờ tài sản của mình. Bà L không đồng ý là có việc giao nhà đất như chị H trình bày. Xét theo lời trình bày của bà Trần Thị Đ thì bà có thuê căn nhà trên phần đất tranh chấp của bà Nh để bán đồ chay; bà Đ có đến để dọn dẹp vệ sinh căn nhà, nhưng sau đó do con bà không cho buôn bán nên bà trả lại nhà không thuê nữa. Việc bà Đ đến dọn vệ sinh nhà thì có bà Nguyễn Thị D ở giáp ranh phần đất tranh chấp chứng kiến. Như vậy, chứng minh có việc bà L đã giao nhà đất này cho chị H như lời chị H trình bày.

Về giá chuyển nhượng và giao nhận tiền chuyển nhượng đất: Theo hợp đồng chuyển nhượng thì các bên thống nhất là ghi giá là 80.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng thực tế đất chị H trình bày giá là 230.000.000 đồng, bà L trình bày giá là 280.000.000 đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh do hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Xét lời trình bày của bà Nguyễn Thị R (D) là người giới thiệu cho hai bên biết để thỏa thuận việc chuyển nhượng này thì giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 230.000.000 đồng. Đồng thời trong vụ án tranh chấp với bà L thì bà L trình bày là đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ chị H và theo giá của Hội đồng định giá thì giá trị nhà, đất tranh chấp này tương đương với giá chị H trình bày. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định giá chuyển nhượng theo các bên đã thống nhất thỏa thuận là 230.000.000 đồng.

Chị H cho rằng đã trả cho bà L được 120.000.000 đồng và còn thiếu lại 110.000.000 đồng. Bà L chỉ thừa nhận là đã nhận 100.000.000 đồng từ bà Nh và sau đó đã trả lại được 64.000.000 đồng tiền lãi (tiền lãi 16 tháng, lãi suất mỗi tháng 4% là 4.000.000 đồng). Xét thấy, chị H trả cho bà L 120.000.000 đồng nhưng bà L chỉ thừa nhận là đã nhận 100.000.000 đồng, còn đối với 20.000.000 đồng còn lại thì bà L không thừa nhận, chị H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh là bà L có nhận thêm 20.000.000 đồng. Lời trình bày của bà Nguyễn Thị Th là không khách quan, vì bà Th hiện là người đang làm thuê cho bà Nh. Như vậy, xác định chị H đã trả được cho bà L số tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng.

Đối với bà L cho rằng đã trả lại cho bà Nh được 64.000.000 đồng tiền lãi và yêu cầu điều chỉnh lãi suất lại theo quy định của pháp luật. Xét bà L trình bày nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ; bà Nh, chị H không thừa nhận việc này nên không chấp nhận trình bày của bà L.

Như vậy xác định giá chuyển nhượng đất tranh chấp là 230.000.000 đồng, chị H đã trả được cho bà L là 100.000.000 đồng và còn thiếu lại 130.000.000 đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tranh chấp giữa các đương sự là có thật; hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng. Chị H đã trả được gần $\frac{1}{2}$ phần tiền chuyển nhượng đất cho bà L và bà L cũng đã giao đất, nhà cho chị H quản lý, sử dụng nên chị H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận. Chị H phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu lại cho bà L là 130.000.000 đồng.

[4] Đối với số tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất tranh chấp này để làm dự án nâng cấp mở rộng Quốc Lộ 30, hiện do Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố H quản lý 28.670.500 đồng. Do Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên đã được công nhận có hiệu lực

pháp luật, diện tích đất các bên chuyển nhượng là hết diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất và đã bao gồm luôn phần diện tích đất mà Nhà nước đã thu hồi này, nên chị H được quyền đến Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố H để liên hệ, làm thủ tục nhận số tiền thu hồi này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn Ph, thì bà L và ông Ph đều trình bày tài sản tranh chấp này là tài sản chung của ông bà, do nhận chuyển từ ông Đ vào năm 2014. Do ông, bà sống chung với nhau như vợ chồng nhưng chưa đi đăng ký kết hôn nên mới để cho bà L đứng tên cá nhân trong giấy chứng nhận QSD đất. Khi bà L chuyển nhượng phần đất này cho bà H thì sử dụng nguồn tiền chuyển nhượng này để mua tài sản chung cho gia đình là dụng cụ âm thanh cho thuê lấy tiền nuôi sống gia đình. Ông Ph cũng trình bày là mọi chuyện trong nhà ông giao cho bà L quyết định; ông thống nhất với ý kiến của bà L. Vì vậy, ông Ph cũng phải có nghĩa vụ cùng với bà L chuyển nhượng và giao các tài sản tranh chấp này cho chị H theo quy định của pháp luật.

[6] Sau khi xét xử sơ thẩm chị H, bà L kháng cáo bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm.

Xét những trình bày và chứng cứ chứng minh của chị H, bà L nêu ra đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết theo đúng quy định pháp luật. Chị H kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình về số tiền 20.000.000 đồng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Bà L kháng cáo và cung cấp thêm chứng cứ là 04 Vi bằng của người làm chứng là ông Nguyễn Văn Hồng Ph, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị Ng, bà Huỳnh Thị Ng. Qua xem xét nội dung trình bày trong Vi bằng của ông Ph, bà U, bà Ng, bà Ng cũng chỉ trình bày nội dung thấy bà L quản lý nhà đất, bà L kể cho nghe sự việc hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà Nh. Do vậy lời trình bày những người làm chứng này cũng không thể chấp nhận được yêu cầu kháng cáo của bà L.

Đối với những lời trình bày của bà L, tại phiên tòa phúc thẩm là do bà L đã thỏa thuận hủy hợp đồng tranh chấp với bà Nh nên bà L là người quản lý đất; khiếu nại về việc yêu cầu bồi thường đất bị thu hồi đất. Xét bà L trình bày bà L xác định ký hợp đồng chuyển nhượng với chị H nhưng lại thỏa thuận Hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà Nh; bà Nh không thừa nhận nên là trình bày thỏa thuận Hủy hợp đồng là không có căn cứ và cũng không đúng với pháp luật quy định. Lời trình bày của bà L cũng mâu thuẫn với những lời trình bày trước đây khi tranh chấp với bà L; cũng như lời khai ban đầu của bà L khi chị H khởi kiện vụ án là bà L vay của bà Nh số tiền 100.000.000 triệu đồng, lãi suất 4%/tháng và yêu cầu phải thế chấp tài sản thông qua hợp đồng chuyển nhượng đất nên không có việc chuyển nhượng đất thực tế cho chị H như đã trình bày.

Xác định do bà L ngăn cản, tranh chấp không cho bà L chuyển nhượng đất cho chị H nên về quản lý đất để tạo điều kiện thuận lợi cho việc Tòa án giải quyết tranh chấp đất bà L với bà L nên bà Nh đã đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L để giải quyết vụ án; nhà tạm giao bà L sử dụng lại để chứa đồ tạm. Về đất bà L khiếu nại số tiền đền bù thì do đất đã được xác định sẽ thu hồi làm lộ giới nên khi cơ quan có thẩm quyền xác định diện tích đất sẽ thu hồi là còn trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp đất giữa bà L với bà L. Đất do xác định vẫn còn tên bà L trên giấy quyền sử dụng đất nên ngày 11/9/2020, Ủy ban nhân dân thị xã H có quyết định số 255/QĐ-UBND và số 930/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và đã liên hệ, thông báo cho bà L về diện tích đất sẽ bị thu hồi và số tiền đền bù. Đến tháng 12 năm 2020, Tòa án tỉnh Đồng Tháp giải quyết tranh chấp đất bà L với bà L xong nhưng bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên chị H phát sinh tranh chấp. Về diện tích đất chuyển nhượng và số tiền đền bù các bên đều thống nhất.

Từ nhận định trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị H, bà L; giữ nguyên bản án sơ thẩm là đúng theo quy định pháp luật .

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp đúng quy định pháp luật nên chấp nhận. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên chị H, bà L phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự ;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Minh H; bà Phạm Thị L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Minh H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Minh H với bà Phạm Thị L đối với diện tích đất 33,8m² (trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4 và 1 (vị trí 1) theo Sơ đồ đo đạc số 33/SD.ĐĐ/VPDKĐĐ 2019 ngày 10/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất thị xã H - Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp), thuộc thửa số 297, tờ bản

đồ số 23, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật. Hiện phần đất do bà Phạm Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất (Giấy chứng nhận QSD đất ghi thửa số 295).

Chị Nguyễn Thị Minh H được quyền sử dụng diện tích đất được công nhận nêu trên và được quyền sở hữu căn nhà trên diện tích đất này.

- Chị Nguyễn Thị Minh H được quyền đến liên hệ với Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố H, tỉnh Đồng Tháp để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ còn lại khi Nhà nước thu hồi phần đất tranh chấp này là 28.670.500 đồng.

- Buộc bà Phạm Thị L và ông Phan Văn Ph phải di dời các tài sản của mình để giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà trên diện tích đất đã được công nhận 33,8m² nêu trên cho chị Nguyễn Thị Minh H theo quy định của pháp luật.

Các đương sự được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, đăng ký biến động đối với diện tích đất được công nhận nêu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Minh H phải trả tiền chuyển nhượng QSD đất còn thiếu đối với phần diện tích nêu trên cho bà Phạm Thị L và ông Phan Văn Ph là 130.000.000 đồng.

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

(Kèm theo Bản án là 02 Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2021, ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc số 33/SD.ĐĐ/VPDKĐĐ 2019 ngày 10/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp).

3. Về án phí, chi phí dân sự:

3.1. Án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị L phải chịu tiền án phí là 300.000 đồng.

- Chị Nguyễn Thị Minh H phải chịu tiền án phí là 6.500.000 đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng, theo biên lai thu số 0008853, ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Chị H còn phải nộp thêm là 4.500.000 đồng.

- Bà Phạm Thị L có nghĩa vụ trả lại 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho chị Nguyễn Thị Minh H.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Chị Nguyễn Thị Minh H phải chịu tiền án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0006253, ngày 06/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Chị H không phải nộp thêm.

Bà Phạm Thị L phải chịu tiền án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0006254, ngày 07/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Bà L không phải nộp thêm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án thành phố H;
- Chi cục THADS tp H;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Chí Tâm