

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 176/2023/DS-PT

Ngày: 19-4-2023

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 ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thông
Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- ***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 tòa:***
Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 476/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2022 giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Lê Thị N, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Người đại diện theo ủy quyền*** của bà N là anh Hồ Đăng K, sinh năm 1989. Địa chỉ: Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 16/3/2023). (Có mặt)

- ***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp*** của nguyên đơn Lê Thị N là Luật sư Hồ Thị X, Văn phòng Luật sư X, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2. ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1933.

Địa chỉ: ấp Phú L, xã Tân P, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bà C là bà Phan Thị B, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm Hòa K, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2022). (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* cho bà C là Luật sư Lê Thị V – Văn phòng Luật sư L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

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

3.1. Anh Lê Hoàng T, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

3.2. Chị Huỳnh Thanh T, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

3.3. Chị Lê Huỳnh Tr, sinh năm 1996. (Vắng mặt)

3.4. Chị Lê Huỳnh T, sinh năm 1997. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Phú L, xã Tân P, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Anh Lê Hoàng A, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp Phú L, xã Tân P, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Chị Lê Như P, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp Phú L, xã Tân P, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Anh Lê Hoàng N, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp Phú L, xã Tân P, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Anh Lê Hoàng V, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp Phú L, xã Tân P, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Anh Lê Hoàng D, sinh năm 1958.

Địa chỉ: ấp Phú L, xã Tân P, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D là bà Phan Thị B, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm Hòa K, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2022). (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D là Luật sư Lê Thị V – Văn phòng Luật sư L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị C là bị đơn; Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Người đại diện của nguyên đơn trình bày:** Tháng 9/2014, giữa bà N và hộ ông Đ gồm: Lê Văn Đ, Nguyễn Thị C (vợ), Lê Hoàng T (con), Huỳnh Thanh T (dâu), Lê Huỳnh Tr (cháu), Lê Huỳnh T (cháu) có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N diện tích 190m² (tính phông), loại đất trồng lúa nước thuộc một phần thửa 757, tờ bản đồ số 25, trong diện tích 3.376,8m², loại đất trồng lúa nước tọa lạc tại ấp Phú L, xã Tân P, thành phố S do hộ ông Lê Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất với giá 320.000.000đồng.

Khi thỏa thuận có làm hợp đồng đặt cọc, bà N có trả cho hộ ông Đ trước 100.000.000đồng và hộ ông Đ đã giao đất cho bà N sử dụng. Sau đó ông Đ đi làm thủ tục sang tên diện tích đất chuyển nhượng cho bà N nhưng không được do đất đang nằm trong quy hoạch và diện tích không đủ để tách thửa theo quy định. Hộ ông Đ có thỏa thuận với bà N là vẫn giao đất cho bà N sử dụng, khi nào Nhà nước quy hoạch xong thì sẽ tách thửa sang tên cho bà N, nếu vẫn không được thì sẽ nhờ phía hộ ông Đ lên thổ để tách thửa, nên đến ngày 09/01/2015 bà N, ông Đ và những người trong hộ ông Đ cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đánh máy nhảm 09/01/2014) và nhờ Ban nhân ấp Phú L, xã Tân P xác nhận. Bà N có trả thêm cho hộ ông Đ được số tiền 120.000.000đồng, còn lại số tiền 100.000.000 đồng thì thỏa thuận khi nào bà N được đứng tên quyền sử dụng đất thì sẽ trả đủ.

Khi nhận đất sử dụng thì bà N có xây bờ kè và san lấp để làm lối đi vào phần đất liền kè (thửa 64, tờ bản đồ số 25) của bà N ở phía sau. Đến tháng 9/2020, Nhà nước đã quy hoạch xong nhưng hộ ông Đ vẫn chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà N.

Do ông Đ đã chết vào năm 2017 nên bà N khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị C, những thành viên còn lại trong hộ ông Đ gồm: Lê Hoàng T, Huỳnh Thanh T, Lê Huỳnh T, Lê Huỳnh Tr và những người thừa kế của ông Đ gồm: Lê Hoàng A, Lê Hoàng V, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 09/01/2015, tiến hành sang tên phần đất chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế 155,4m² (theo các mốc 1-2-3-4-1 thể hiện trong sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S), thuộc một phần thửa 757, tờ bản đồ số 25 cho bà N. Sau khi được đứng tên quyền sử dụng đất, bà N sẽ trả số tiền chuyển nhượng còn lại là 100.000.000đồng.

Đồng thời, khi thực hiện quy hoạch Nhà nước có thu hồi một phần diện tích đất của hộ ông Đ để làm đường, trong đó có thu hồi 25m² quyền sử dụng đất thuộc phần diện tích hộ ông Đ đã chuyển nhượng cho bà N theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/01/2015, số tiền được bồi thường tương ứng với diện tích 25m² đất bị thu hồi là 46.200.000đồng, bà N yêu cầu được hưởng số tiền bồi thường này. Bà N đồng ý để hộ ông Đ được nhận số tiền 46.200.000đồng tại Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố S, khấu trừ với số tiền chuyển nhượng còn nợ thì bà N còn phải trả cho hộ ông Đ số tiền 53.800.000đồng.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và hộ ông Đ không thể thực hiện được thì bà N yêu cầu hộ bà C, những thành viên còn lại trong hộ và

những người thừa kế của ông Đ trả lại số tiền đã nhận là 220.000.000đồng và yêu cầu trả lãi theo quy định của Nhà nước kể từ ngày 26/4/2016 cho đến khi xét xử xong vụ án (tạm tính đến 12/9/2022 là 139.871.588 đồng); yêu cầu trả lại chi phí bà N đã xây bờ kè và san lấp theo giá hội đồng định giá đã định là 107.964.000 đồng. Đồng thời do bà N không có lối đi nào khác để đi từ phần đất liền kề phía sau (thửa 64, tờ bản đồ 25) ra QL80 nên yêu cầu được mở lối đi theo các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 1 có diện tích 155,4m², loại đất trồng lúa nước, thuộc một phần thửa 757, tờ bản đồ 25, bà N sẽ trả giá trị đất với số tiền 320.000.000đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà C về việc yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với lý do những người con trong gia đình gồm: Lê Hoàng D, Lê Hoàng A, Lê Hoàng N, Lê Như P, Lê Hoàng V không biết việc chuyển nhượng thì bà N cho rằng khi hộ ông Đ giao đất cho bà N sử dụng thì bà N có thực hiện việc xây bờ kè, san lấp mặt bằng trong thời gian 01 tháng, các người con của ông Đ, bà C ở gần đó đều biết và không có phản đối gì nên không đồng ý yêu cầu phản tố của bà C.

- **Người đại diện của bị đơn trình bày:** Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông Đ tên Lê Văn C (chết năm 1984) và Lê Thị L (chết năm 1973) khai phá từ trước năm 1945, tặng cho ông Đ vào năm 1965. Đến năm 1992, ông Đ đi đăng ký kê khai thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đứng tên. Năm 2004 ông được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho hộ Lê Văn Đ, đến ngày 07/8/2013 thì được Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp đổi lần hai thành thửa 757, tờ bản đồ 25, diện tích 3.376,8m², loại đất chuyên trồng lúa nước, đất được cấp cho hộ Lê Văn Đ.

Năm 2014, ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N một phần diện tích thửa 757, ngày 26/6/2014 ông Đ và bà N có ký hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận như sau: Một phần thửa 757, tờ bản đồ 25, diện tích chuyển nhượng ngang 5m x dài đến hết đất giáp QL80 (tính phỏng khoảng 38m), giá chuyển nhượng 320.000.000đồng, đặt cọc trước 100.000.000đồng, số tiền còn lại sẽ giao khi bà N được đứng tên.

Ngày 09/01/2015, hộ ông Đ gồm ông Đ, bà C, Lê Hoàng T, Huỳnh Thanh T, Lê Huỳnh Tr, Lê Huỳnh T có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng không đi làm thủ tục công chứng mà chỉ nhờ Ban nhân dân ấp Phú L xác nhận. Bà N đã đưa tiền cho ông Đ tổng cộng 220.000.000 đồng còn lại 100.000.000đồng hẹn khi có giấy chứng nhận bà N sẽ đưa đủ, hộ ông Đ đã đưa giấy chứng nhận QSDĐ để bà N làm thủ tục sang tên phần đất chuyển nhượng vào ngày 26/11/2014. Tuy nhiên, đến khoảng 03 tháng sau bà N trả lại Giấy chứng nhận và cho biết không thể làm thủ tục sang tên với lý do diện tích không đủ để tách thửa.

Trong hợp đồng chuyển nhượng đã ký vào ngày 09/01/2015 có nội dung ghi chú do chị Lê Huỳnh Tr viết “Sau khi Nhà nước quy hoạch xong nếu không tách sổ được thì bên bà N sẽ nhờ bên ông Đ đứng ra lên thổ để tách sổ, nếu vẫn không tách được thì bên bà N vẫn sẽ trả cho chúng tôi 100.000.000đồng còn lại

và được toàn quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng. Trường hợp bà N không đồng ý thì phía chúng tôi sẽ trả lại số tiền đã nhận của bà N”.

Do thửa 757, có nằm trong quy hoạch, nên ngày 10/02/2020 Nhà nước đã thu hồi diện tích 422,2m², trong đó có 25m² nằm trong phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N, số tiền bồi thường tương ứng là 46.200.000 đồng, bà N yêu cầu được nhận nên hiện Ban quản lý dự án thành phố S vẫn đang quản lý.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N thì những người con của ông Đ, bà C gồm: Lê Hoàng D, Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V không hề hay biết. Ngoài ra ông Đ đã chết vào năm 2017 nên đã làm phát sinh thừa kế đối với tài sản đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 155,4m².

Nay bà C không đồng ý với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cũng như yêu cầu được mở lối đi của bà N. Đồng thời, bà C có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/01/2014 (thực tế là 09/01/2015 - do đánh máy nhầm) giữa hộ ông Đ và bà Lê Thị N và hợp đồng đặt cọc ngày 26/9/2014 là vô hiệu. Bà C sẽ cùng các con gồm: Lê Hoàng D, Lê Hoàng N, Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng V thống nhất trả lại số tiền đã nhận của bà N là 220.000.000 đồng và hoàn trả cho bà N số tiền đã san lấp mặt bằng, xây gạch bó nền làm bờ kè diện tích ngang 05m x dài 38,5m x sâu 02m theo giá của hội đồng định giá tài sản đã định là 107.964.000 đồng.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Anh Lê Hoàng T, Huỳnh Thanh T, Lê Huỳnh T có đơn xin vắng mặt, nhưng có văn bản trình bày: Anh, chị xác định vào năm 2014, ông Đ có chuyển nhượng cho bà N phần đất có diện tích 05m x dài 38m (tính phỏng) thuộc một phần thửa 757, tờ bản đồ 25, do hộ Lê Văn Đ đứng tên. Bà N đã trả trước cho ông Đ, bà C nhận số tiền 220.000.000 đồng và bà N đã nhận đất để xây bó nền, san lấp mặt bằng làm đường đi vào phần đất của bà N ở phía sau. Lý do không thể thực hiện việc sang tên cho bà N được là do thời điểm chuyển nhượng đất nằm trong quy hoạch đồng thời cũng không đủ diện tích tách thửa.

Trong vụ án này các anh, chị không có ý kiến tranh chấp gì, thống nhất theo ý kiến quyết định của bà C.

+ Anh Lê Hoàng D, Lê Hoàng A, Lê Hoàng N, Lê Như P, Lê Hoàng V có đơn xin vắng mặt, và có văn bản trình bày:

Thống nhất với phần trình bày của bà C về nguồn gốc đất và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N.

Anh D không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án, thống nhất với ý kiến của bà Chín.

Anh Lê Hoàng A, anh Lê Hoàng N, chị Lê Như P, anh Lê Hoàng V xác định phần đất tranh chấp được cấp cho hộ, nhưng khi ông Đ, bà C chuyển nhượng cho bà N thì các anh, chị không hề hay biết nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà N.

Đối với yêu cầu mở lối đi của bà N thì anh Hoàng A, anh N, chị P, anh V không đồng ý vì cho rằng bà N còn lối đi khác.

Các anh, chị thống nhất cùng bà C trả lại số tiền đã nhận của bà N là 220.000.000đồng và hoàn trả cho bà N số tiền đã san lấp mặt bằng, xây gạch bó nền làm bờ kè diện tích ngang 05m x dài 38,5m x sâu 02m theo giá của hội đồng định giá tài sản đã định là 107.964.000đồng.

+ Lê Huỳnh Tr vắng mặt không lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DSST ngày 12/9/2022 của Tòa án thành phố S tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/01/2014 (thực tế là ngày 09/01/2015) giữa bà Lê Thị N và hộ ông Lê Văn Đ.

Bà Lê Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đo đạc thực tế 155,4m² (thể hiện tại các mốc 1-2-3-4-1 theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S), thuộc một phần thửa 757 (1196), tờ bản đồ số 25, diện tích 3.376,8m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Phú L, xã Tân P, thành phố S, được cấp cho hộ Lê Văn Đ. Bà Lê Thị N được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà Lê Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thị C, các thành viên còn lại trong hộ gồm: Lê Hoàng T, Huỳnh Thanh T, Lê Huỳnh T, Lê Huỳnh Tr và những người thừa kế của ông Lê Văn Đ gồm: Lê Hoàng D, Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V số tiền chuyển nhượng còn lại là 53.800.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Bà Nguyễn Thị C, các thành viên còn lại trong hộ gồm: Lê Hoàng T, Huỳnh Thanh T, Lê Huỳnh T, Lê Huỳnh Tr và những người thừa kế của ông Lê Văn Đ gồm: Lê Hoàng D, Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V được quyền liên hệ Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố S để nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 46.200.000đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị N và Nguyễn Thị C được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Hoàng D, anh Lê Hoàng A, chị Lê Như P, anh Lê Hoàng N, anh Lê Hoàng V, anh Lê Hoàng T, chị Huỳnh Thanh T, chị Lê Huỳnh T, chị Lê Huỳnh Tr liên đới nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Bà Nguyễn Thị C, anh Lê Hoàng D, anh Lê Hoàng A, chị Lê Như P, anh Lê Hoàng N, anh Lê Hoàng V, anh Lê Hoàng T, chị Huỳnh Thanh T, chị Lê Huỳnh T, chị Lê Huỳnh Tr liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc là 2.371.000 đồng. Bà N đã nộp và chi xong, nên bà C, anh D, anh Hoàng A, chị P, anh V, anh N, anh T, chị T, chị T, chị Tr có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà N số tiền 2.371.000 đồng.

4. Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị C, anh Lê Hoàng D, anh Lê Hoàng A, chị Lê Như P, anh Lê Hoàng N, anh Lê Hoàng V, anh Lê Hoàng T, chị Huỳnh Thanh T, chị Lê Huỳnh T, chị Lê Huỳnh Tr chịu toàn bộ chi phí giám định (đã nộp và chi xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2022 bà Nguyễn Thị C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm xử, yêu cầu cấp phúc thẩm xử sửa bản án sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ với bà N.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D, sửa bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Đ với bà N.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D, 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào năm 2014 bà N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của hộ ông Đ phần diện tích đất có chiều ngang 5m dọc theo Quốc lộ 80, chiều dài hết thửa đất, loại đất trồng lúa, thuộc một phần thửa 757, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại ấp Phú L, xã Tân P với giá 320.000.000đ, bà N đã giao số tiền 220.000.000đ cho ông Đ cùng ông Lê Hoàng T nhận. Còn ông Đ, bà C cùng các con tên Lê Hoàng T, Huỳnh Thanh T, Lê Huỳnh Tr, Lê Huỳnh T cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng được Ban nhân dân ấp Phú L xác nhận, việc này được các bên thừa nhận. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất và giao tiền, bà N tiến hành làm thủ tục sang tên phần diện tích đất trên thì phát hiện phần đất bà chuyển nhượng đang vướng quy hoạch mở rộng đường QL80 giai đoạn 2, nên không thể làm thủ tục sang tên được. Lúc này, bà và bên ông Đ có thỏa thuận miệng khi nào Nhà nước quy hoạch làm đường xong thì sẽ tiến hành làm thủ tục sang tên.

Năm 2017 ông Đ chết, năm 2020 Nhà nước đã thu hồi đất của hộ ông Đ diện tích 387,60m² (trong đó có 25m² mà ông Đ đã chuyển nhượng cho bà N) để tiến hành xây dựng công trình đường ĐT 852B giai đoạn 2 tại vị trí nút giao thông với QL80, lúc này bà N yêu cầu những người trong hàng thừa kế của ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và làm thủ tục sang tên cho bà đứng tên, thì những người trong hàng thừa kế của ông Đ không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ký kết vào ngày 08/01/2014 tuy chưa đảm bảo về hình thức, những người con trong hộ ông Đ là các ông bà Lê Hoàng A, Lê Hoàng N, Lê Hoàng D, Lê Như P không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, phần đất chuyển nhượng ông Đ đã giao cho bà N quản lý, sử dụng từ năm 2014 cho đến nay và bà N cũng đã xây dựng bờ kè, san lấp mặt bằng để làm đường đi vào phần đất của bà nằm phía trong phần đất của ông Đ cho nên bà mới thỏa thuận chuyển nhượng để có đường đi vào, từ khi ông Đ giao đất cho bà sử dụng đến nay thì hộ của ông Đ là các con ông và bà C không ai tranh có chấp gì, kể cả khi bà làm bờ kè, san lấp mặt bằng và bà N cũng đã giao tiền cho hộ ông Đ nhận hết 220.000.000đ, chỉ còn lại 100.000.000đ là hơn 2/3 số tiền chuyển nhượng. Như vậy, thực tế các bên đã giao đất và nhận hơn 2/3 số tiền chuyển nhượng. Sở dĩ trước đây khi ông Đ còn sống chưa thể tiến hành làm thủ tục sang tên QSD đất cho bà N được là vì đất đang vướng vào quy hoạch để mở rộng nút giao thông đường ĐT 852B giao nhau với QL80. Vì vậy, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bà N yêu cầu những người trong hàng thừa kế của ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, sang tên thuộc một phần thửa đất số 757, tờ bản đồ số 25, diện tích 155,4m² (gồm các mốc 1,2,3,4,1 theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S) là phù hợp với Án lệ số 04/2016/AL, ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2] Đối với phần diện tích đất bị thu hồi đất 25m² ông Đ đã chuyển nhượng cho bà N nằm trong quy hoạch được Nhà nước bồi thường với số tiền 46.200.000đ cho hộ ông Đ, nhưng số tiền này đang tranh chấp chưa chi trả cho

ai, nhưng thực tế phần đất này ông Đ đã chuyển nhượng cho bà N. Vì vậy, bà N là người được nhận số tiền này từ Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố S đang quản lý. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà N đồng ý để cho bên hộ ông Đ nhận số tiền này để cân trừ số tiền 100.000.000đ mà bà N còn nợ khi chuyển nhượng đất, bà N phải có nghĩa vụ tiếp tục giao cho hộ ông Đ số tiền còn lại 53.800.000đ, nên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu trên của bà N là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bà C: Như đã phân tích nêu trên, việc giao đất đã thực hiện xong, bà N cũng đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2020 các bên không có ai tranh chấp gì hết và bà N cũng đã trả hơn 2/3 số tiền chuyển nhượng đất cho hộ ông Đ nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật, nhưng do bà C, ông D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên miễn tiền án phí cho bà C, ông D.

[3] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Luật sư là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D, sửa bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Đ với bà N. Xét đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp pháp luật nên không chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 109; Điều 135; Điều 216; Điều 233 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166; Điều

188 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ, khoản 1; Điều 12; 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. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, anh Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V, Lê Hoàng D.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 56/2022/DSST ngày 12/9/2022 của Tòa án thành phố S.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/01/2014 (thực tế là ngày 09/01/2015) giữa bà Lê Thị N và hộ ông Lê Văn Đ.

Bà Lê Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đo đạc thực tế 155,4m² (thể hiện tại các mốc 1-2-3-4-1 theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S), thuộc một phần thửa 757, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.376,8m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Phú L, xã Tân P, thành phố S, được cấp cho hộ Lê Văn Đ. Bà Lê Thị N được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà Lê Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thị C, các thành viên còn lại trong hộ gồm: Lê Hoàng T, Huỳnh Thanh T, Lê Huỳnh T, Lê Huỳnh Tr và những người thừa kế của ông Lê Văn Đ gồm: Lê Hoàng D, Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V số tiền chuyển nhượng còn lại là 53.800.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Bà Nguyễn Thị C, các thành viên còn lại trong hộ gồm: Lê Hoàng T, Huỳnh Thanh T, Lê Huỳnh T, Lê Huỳnh Tr và những người thừa kế của ông Lê Văn Đ gồm: Lê Hoàng D, Lê Hoàng A, Lê Như P, Lê Hoàng N, Lê Hoàng V được quyền liên hệ Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố S để nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 46.200.000 đồng.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền, kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị N và Nguyễn Thị C được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Hoàng D, anh Lê Hoàng A, chị Lê Như P, anh Lê Hoàng N, anh Lê Hoàng V, anh Lê Hoàng T, chị Huỳnh Thanh T, chị Lê Huỳnh T, chị Lê Huỳnh T liên đới nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Bà Nguyễn Thị C, ông Lê Hoàng D, anh Lê Hoàng A, chị Lê Như P, anh Lê Hoàng N, anh Lê Hoàng V, anh Lê Hoàng T, chị Huỳnh Thanh T, chị Lê Huỳnh T, chị Lê Huỳnh Tr liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc là 2.371.000 đồng. Bà N đã nộp và chi xong, nên bà C, ông D, anh Hoàng A, chị P, anh V, anh N, anh T, chị T, chị T, chị Tr có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà N số tiền 2.371.000đồng.

4. Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị C, ông Lê Hoàng D, anh Lê Hoàng A, chị Lê Như P, anh Lê Hoàng N, anh Lê Hoàng V, anh Lê Hoàng T, chị Huỳnh Thanh T, chị Lê Huỳnh T, chị Lê Huỳnh Tr chịu toàn bộ chi phí giám định (đã nộp và chi xong).

6. Án phí phúc thẩm:

- Miễn tiền án phí cho bà Nguyễn Thị C, ông Lê Hoàng D.

Anh Lê Hoàng A, anh Lê Hoàng N, anh Lê Hoàng V, chị Lê Như P mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu số 0001042, 0001043, 0001044, 0001045 cùng ngày 03/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S (các đương sự đã nộp xong).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S;
- TAND thành phố S;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội