

Bản án số: 08/2022/DS-PT

Ngày 31-5-2022

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Lan

Các Thẩm phán: Ông Vũ Dũng

Bà Nguyễn Thị Vân

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Đông - Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên toà:

Bà Mạc Minh Song - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện LY, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1970

Đăng ký thường trú: Khu 3, thôn XM, xã LM, huyện ML, Thành phố Hà Nội;

Nơi ở: Thôn N, xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái, có mặt;

2- Bị đơn: Bà Bùi Thị V, sinh năm 1967 và ông Trương Ngọc Y, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Thôn E, xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái;

Bà E có mặt, ông Y vắng mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Y là ông Vương Văn Đ;

Địa chỉ: Thôn HL, xã ĐĐ, huyện YB, tỉnh Yên Bái, có mặt;

3 - Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Lê Nguyễn Trung K, sinh năm 1998

- Bà Phạm Thị A, sinh năm 1940

Cùng địa chỉ: Thôn 6, xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông K và bà A là bà Nguyễn Thị Bích P;

4 - Người làm chứng:

- Ông Trương Ngọc B

Địa chỉ: Thôn E, xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái;

- Bà Nguyễn Thị C

Địa chỉ: Thôn TP, xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái;

Những người làm chứng đều vắng mặt;

5 - Người kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị Bích P là nguyên đơn, bà Bùi Thị V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện LY, tỉnh Yên Bái thì vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P trình bày: Theo nội dung Biên bản bán đất lập ngày 02-01-2014, bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y bán cho bà Nguyễn Thị Bích P diện tích đất cạnh nhà Bà E, ông Y phía bên trái bán hết số mét đất còn lại giá tiền 18.000.000 đồng/m mặt đường, chiều dài hết diện tích đất cùng với gia đình đang ở. Bà E đã nhận đặt cọc 10.000.000 đồng. Tiếp theo, ngày 16-4-2014, Bà E và ông Y giao kết Giấy chuyển nhượng thửa đất vườn tạp ở tại thôn 10 (nay là thôn E), xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái cho bà P và chồng là ông Lê Hồng Q. Thửa đất có chiều mặt đường 7 m, chiều sâu từ mặt đường đến hết tường bao sau của gia đình; trị giá thửa đất chuyển nhượng là 126.000.000 đồng, bà P đã trả 116.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng khi nào Bà E, ông Y làm xong thủ tục hồ sơ chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) cho bà P thì bà sẽ thanh toán số tiền còn lại là 10.000.000 đồng. Trong giấy chuyển nhượng ngày 16-4-2014 có thỏa thuận Bà E, ông Y có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng từ ngày 16-4-2014 đến ngày 30-8-2014 thì giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà P. Giấy chuyển nhượng

được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã M chứng thực. Tuy nhiên, đến ngày 30-8-2014 Bà E, ông Y không giao đất và không giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà P như đã thỏa thuận nên bà P đã gửi đơn đến UBND xã M đề nghị giải quyết. Ngày 21-8-2017, UBND xã M đã hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng không thành. Nay bà P yêu cầu Bà E và ông Y phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có trách nhiệm giao đất và giấy chứng nhận QSDĐ cho bà. Ngoài ra, bà P còn yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng 200.000.000 đồng; bồi thường tiền thuê nhà ở 250.000.000 đồng; bồi thường tổn thất về tinh thần 200.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 650.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ngày 21-02-2021 và các lời khai tiếp theo bị đơn là bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y cùng thống nhất trình bày: Ngày 16-4-2014, bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích P một thửa đất vườn tạp; diện tích 108,8 m² có ranh giới, mốc giới như sau: Phía Bắc giáp đất ở Bà E và ông Y là 16,2 m; phía Nam giáp đất bà Hoàng Thị D, bà Hoàng Thị O là 14,93 m; phía Tây giáp đường tỉnh lộ là 7 m; phía Đông giáp ruộng nước là 7,17 m với số tiền là 126.000.000 đồng. Bà P trả trước cho Bà E 116.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng hẹn đến khi gia đình Bà E làm xong giấy tờ chuyển nhượng, bà P sẽ thanh toán đầy đủ. Bà P có trách nhiệm thanh toán lệ phí chuyển nhượng QSDĐ. Thời gian làm giấy tờ từ ngày 16-4-2014 đến ngày 30-8-2014, sau đó sẽ giao giấy chứng QSDĐ cho bà P. Tuy nhiên, do giấy tờ tùy thân của bà P có sai lệch nên Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện LY không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà P. Bà P đã ủy quyền cho con trai là Lê Nguyễn Trung K và làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ sang cho anh K, nhưng anh K không ký, không hợp tác nên không sang tên cho anh K được. Nay bà P yêu cầu Bà E và ông Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà P; Bà E và ông Y không đồng ý vì lý do giấy tờ tùy thân của bà P không thống nhất có sai lệch, Bà E và ông Y chỉ nhất trí trả lại tiền.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Ngọc Y là ông Vương Văn Đ trình bày: Bà E và ông Y có chuyển nhượng cho bà P một thửa đất diện tích 108,8 m², với giá 126.000.000 đồng. Gia đình Bà E, ông Y đã nhận 116.000.000 đồng, bà P còn nợ 10.000.000 đồng để làm thủ tục Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà P khi nào làm xong thì bà P thanh toán hết. Bà E và ông Y đã làm thủ tục tách thửa đất và có giấy chứng nhận QSDĐ. Nhưng do giấy tờ tùy thân của bà P có sai lệch nên Văn phòng đăng ký đất đai không làm thủ tục sang tên cho bà P được. Bà P đã ủy quyền sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho con trai là Lê Nguyễn Trung K. Nhưng anh K không hợp tác, không ký các văn bản giấy tờ nên gia đình Bà E, ông Y không làm thủ tục sang tên được. Nay Bà E, ông Y đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này trả lại số tiền đã nhận cho bà P, không chấp nhận bồi thường 650.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Nguyễn Trung K và bà Phạm Thị A đều thống nhất trình bày: Anh K và bà A đều nhất trí với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Bích P và đều thống nhất uỷ quyền cho bà P tham gia tố tụng.

Người làm chứng trình bày, nội dung cụ thể như sau:

- Ông Trương Ngọc B: Ngày 02-01-2014, bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y ở thôn 10, xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích P một mảnh đất vườn tạp ở bên cạnh nhà xây cấp 4. Bà E, ông Y có nhận đặt cọc của bà P 10.000.000 đồng. Ông B có làm chứng ký tên vào biên bản bán đất này.

- Bà Nguyễn Thị C: Ngày 16-4-2014, bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y có chuyển nhượng cho ông Lê Hồng Q và bà Nguyễn Thị Bích P một thửa đất vườn tạp: Chiều mặt đường 7 m, chiều sâu từ mặt đường đến hết tường bao sau của gia đình Bà E, ông Y và thửa đất ở tại thôn 10, xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái (thửa đất ở bên cạnh nhà xây cấp 4) với số tiền 126.000.000 đồng. Bà E, ông Y đã nhận 116.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng khi nào Bà E, ông Y làm xong giấy tờ chuyển nhượng thì bà P thanh toán đầy đủ. Bà C là người làm chứng, chữ viết và chữ ký người làm chứng trong giấy bán đất là chữ viết và chữ ký của bà C.

Tại Bản án số: 01/2022/DS-ST ngày 21-01-2022 của Tòa án nhân dân huyện LY, tỉnh Yên Bái đã áp dụng: Khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 129, Điều 357, Điều 429, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 và 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

1- Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn tạp ngày 16-4-2014 giữa bà Nguyễn Thị Bích P với bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y có hiệu lực. Buộc đồng bị đơn bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16-4-2014 giao trả cho bà Nguyễn Thị Bích P thửa đất vườn tạp (đất trồng cây hàng năm khác), diện tích 108,8 m² có ranh giới, mốc giới: Phía Bắc giáp đất ở của ông Trương Ngọc Y, bà Bùi Thị V dài 16,2 m; phía Nam giáp đất bà Hoàng Thị D, bà Hoàng Thị O dài 14,93 m; phía Tây giáp đường tỉnh lộ dài 7 m; phía Đông giáp mương nước dài 7,17 m, ở tại thôn E, xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái (có sơ đồ kèm theo).

- Bà Bùi Thị V, ông Trương Ngọc Y, bà Nguyễn Thị Bích P có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, sang tên để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

- Bà Nguyễn Thị Bích P phải có nghĩa vụ thanh toán trả bà Bùi Thị V, ông Trương Ngọc Y 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2- Yêu cầu bồi thường thiệt hại: Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích P đòi bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y bồi thường thiệt hại 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*).

3- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Buộc Bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích P tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản 6.090.000 đồng (*Sáu triệu không trăm chín mươi nghìn đồng*).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo luật định.

Ngày 07-02-2022, nguyên đơn bà P kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với quyết định của Toà án cấp sơ thẩm; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm buộc Bà E và ông Y phải giao giấy chứng nhận QSDĐ diện tích đất 123,0m² và bồi thường thiệt hại vi phạm hợp đồng với số tiền đến nay là 2 tỷ đồng.

Ngày 08-02-2022, bị đơn Bà E kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với quyết định của Toà án cấp sơ thẩm; không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà P; không nhất trí giao đất chỉ đồng ý trả lại tiền đã nhận cho bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà P vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; bị đơn Bà E không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của mình. Về nội dung: Bản sơ thẩm còn có những vi phạm sau đây:

- Về xem xét các yêu cầu của đương sự: Ngay sau khi Toà án thụ lý vụ án, đồng bị đơn có Bản tự khai đề nghị Toà án huỷ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ;

tại phiên toà đại diện của bị đơn đề nghị huỷ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Như vậy, yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của bị đơn là yêu cầu phản tố theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Toà án cấp sơ thẩm không giải thích, hướng dẫn để đồng bị đơn làm đơn yêu cầu và nộp tạm ứng án phí để thụ lý yêu cầu phản tố là thiếu sót.

- Về xác định người tham gia tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà Phạm Thị A và anh Lê Nguyễn Trung K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu người tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà A và anh K.

- Về nội dung giải quyết của Bản án sơ thẩm: Bản án sơ thẩm tuyên xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà P với Bà E, ông Y có hiệu lực là không đầy đủ, cần tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16-4-2014 giữa bà P, ông Q với Bà E, ông Y.

Bản án sơ thẩm đã buộc đồng bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với toàn bộ diện tích đất vườn tạp 108,8 m², nhưng lại tiếp tục buộc bà P chịu án phí đối với số tiền 10.000.000 đồng là không phù hợp, vì số tiền 10.000.000 đồng đã nằm trong giá trị QSDĐ có tranh chấp.

Từ những phân tích nêu trên, Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tuyên: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà P và bị đơn Bà E; huỷ Bản án sơ thẩm số: 01/2022/TCDS-ST ngày 21-01-2022 của Toà án nhân dân huyện LY, tỉnh Yên Bái, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện LY giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thẩm quyền: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Tòa án nhân dân huyện LY đã xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, đồng bị đơn, người làm chứng trong vụ án. Tuy nhiên, trong vụ án này còn có anh Lê Nguyễn Trung K và bà Phạm Thị A là những người thừa kế (thuộc hàng thừa kế thứ nhất) của ông Lê Hồng Q nhưng chưa được Toà án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu người tham gia tố tụng. Quá trình giải quyết

vụ án, anh Lê Nguyễn Trung K và bà Phạm Thị A đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P và đều uỷ quyền cho bà P tham gia tố tụng. Do có sai sót trong thủ tục tố tụng, nhưng thiếu sót này không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án và quyền lợi của các đương sự trong vụ án, Toà án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P và bị đơn bà Bùi Thị V nộp trong thời hạn, đúng theo quy định của pháp luật và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận để xem xét.

[3]. Về nội dung vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm và kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1]. Về nội dung vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm:

- Căn cứ Giấy chuyển nhượng đất vườn tạp được UBND xã M, huyện LY chứng thực ngày 16-4-2014 (Bút lục số 14) có trong hồ sơ đã thể hiện: Bà Nguyễn Thị Bích P và ông Lê Hồng Q nhận chuyển nhượng đất của bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y cư trú tại thôn 10 (nay là thôn E), xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái 01 thửa đất vườn tạp, số mét đất mặt đường là 7 m, chiều sâu từ mặt đường đến hết tường bao sau của gia đình, tổng số tiền lô đất là 126.000.000 đồng. Bà P đã giao số tiền là 116.000.000 đồng, còn nợ lại 10.000.000 đồng đến khi Bà E và ông Y làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho bà P thì bà P thanh toán số tiền 10.000.000 đồng còn lại. Nay bà P yêu cầu Bà E và ông Y phải giao 123 m² đất vườn tạp và Bà E, ông Y phải làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho bà P.

Về phía Bà E và người đại diện theo uỷ quyền của ông Y xác nhận: Ngày 16-4-2014, Bà E và ông Y có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích P và ông Lê Hồng Q một thửa đất vườn tạp (đã có giấy chứng nhận QSDĐ), diện tích 108,8 m², với số tiền là 126.000.000 đồng. Bà E, ông Y đã nhận của bà P 116.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng hẹn đến khi gia đình bà làm xong giấy tờ chuyển nhượng, bà P sẽ thanh toán đầy đủ. Do giấy tờ tùy thân của bà P có sai lệch nên không làm được thủ tục sang tên cho bà P theo đúng thời gian đã thoả thuận. Trên thực tế, Bà E và ông Y đã tách thửa đất chuyển nhượng ngày 16-4-2014 ra là thửa số 122, tờ bản đồ số 62, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03510, được UBND huyện LY cấp ngày 31-01-2018, diện tích 108,8 m² mang tên bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y. Bà E không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này chỉ đồng ý trả lại tiền cho bà P là không có căn cứ. Vì Giấy chuyển nhượng đất vườn tạp này đã được UBND xã M, huyện LY chứng thực, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không phải giao dịch dân sự do giả tạo theo quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24-4-2021 của Toà án nhân dân huyện LY đối với thửa đất đang tranh chấp trong giấy chuyển nhượng QSDĐ giữa bà P với chị Bà E và ông Y có ranh giới, mốc giới như sau: Phía Bắc giáp thửa đất ở ông Trương Ngọc Y, bà Bùi Thị V là 16,65m; phía Nam giáp đất bà Hoàng Thị D, bà Hoàng Thị O là 15,83 m; phía Tây giáp đường tỉnh lộ 171 là 7,98 m; phía Đông giáp mương nước là 7,41 m, diện tích 123 m² tại thôn E, xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái. Trên đất không có tài sản.

Kết quả định giá tài sản trị giá thửa đất chuyển nhượng diện tích 123 m²: $1.219.512 \text{ đồng/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 = 150.000.000 \text{ đồng}$.

- Về tính hợp pháp của Giấy chuyển nhượng đất vườn tạp giữa bà P với Bà E và ông Y: Tại thời điểm giao kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Tuy Giấy chuyển nhượng đất vườn tạp ngày 16-4-2014 được xác lập chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai 2003 và các Điều 122, Điều 124, Điều 689, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005, nhưng trong giấy chuyển nhượng có thỏa thuận giá trị thửa đất chuyển nhượng là 126.000.000 đồng, bà P đã thực hiện nghĩa vụ giao 116.000.000 đồng cho Bà E và ông Y. Căn cứ quy định tại Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015 **Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:** Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”* thì giao dịch vẫn đang được thực hiện. Mặt khác, về phía Bà E, ông Y có thiện chí thực hiện hợp đồng, đã làm thủ tục tách thửa đất chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất này. Do đó, giấy chuyển nhượng đất vườn tạp ngày 16-4-2014 có hiệu lực. Bà P có quyền sử dụng đối với thửa đất chuyển nhượng, diện tích 108,8 m², Bà E và ông Y phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ và thực hiện nghĩa vụ giao diện tích 108,8 m² đất vườn tạp; sang tên giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên cho bà P theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013.

- Đối với yêu cầu của bà P, yêu cầu Bà E, ông Y phải thực hiện hợp đồng giao đất diện tích 123 m²: Bà P xác định giấy chuyển nhượng đất được lập ngày 02-01-2014 có thỏa thuận bán hết số mét đất còn lại theo chiều mặt đường, nhưng không ghi cụ thể bao nhiêu mét. Bà P và Bà E đều công nhận giấy chuyển nhượng đất được lập ngày 02-01-2014 và giấy chuyển nhượng đất vườn tạp ngày 16-4-2014 là chuyển nhượng cùng một thửa đất vườn tạp của Bà E, ông Y đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Trong Giấy chuyển nhượng đất vườn tạp ngày 16-4-2014 giữa bà P và Bà E, ông Y đều thống nhất thửa đất có chiều mặt đường tỉnh lộ dài 7 m, chiều sâu từ mặt đường đến hết tường bao sau của nhà Bà E, ông Y. Sau khi

giao kết chuyển nhượng, Bà E, ông Y đã thực hiện tách thửa đất chuyển nhượng có diện tích 108,8 m² là phù hợp với giấy chuyển nhượng đất vườn tạp ngày 16-4-2014. Bà P không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng thửa đất có diện tích 123 m². Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P đòi Bà E và ông Y phải giao diện tích thửa đất 123 m²; chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu với diện tích tương ứng trong giấy chuyển nhượng đất vườn tạp ngày 16-4-2014 là 108,8 m². Giấy chuyển nhượng đất vườn tạp ngày 16-4-2014, bà P đã trả Bà E, ông Y 116.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng. Nay bà P tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả cho Bà E, ông Y số tiền còn lại 10.000.000 đồng.

- Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà P đối với Bà E và ông Y gồm các khoản: Phạt vi phạm hợp đồng: 200.000.000 đồng; tiền thuê nhà ở trong suốt thời gian chưa nhận được đất và giấy chứng nhận QSDĐ: 250.000.000 đồng; tổn thất về tinh thần: 200.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 650.000.000 đồng, thấy: Trong giấy chuyển nhượng đất vườn tạp ngày 16-4-2014 giữa bà P và Bà E, ông Y không có điều khoản thỏa thuận bồi thường thiệt hại về các vấn đề này. Quá trình giải quyết vụ án, bà P không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh có thiệt hại. Bà P xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh: Trước, trong và sau khi giao kết Giấy chuyển nhượng đất vườn tạp ngày 16-4-2014 bà P đã thuê nhà ở. Việc thuê nhà ở của bà P để phục vụ nhu cầu cá nhân không liên quan đến việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ. Mặt khác, do giấy tờ tùy thân của bà P có sai sót nên cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không thể tiến hành các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng QSDĐ cho bà P như giao kết giữa bà P và Bà E. Do bà P là người có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà P.

Ngày 23-12-2021, bà P có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu đòi Bà E và ông Y phải bồi thường thêm các khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng, thu nhập bị mất đi, tổn thất về tinh thần 1.200.000.000 đồng nhưng bà P không nộp tiền tạm ứng án phí. Ngày 30-12-2021, bà P rút yêu cầu này nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà P và bị đơn Bà E:

- Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà P đưa ra: Yêu cầu Bà E, ông Y phải thực hiện hợp đồng giao đất diện tích 123 m² và bồi thường thiệt hại do vi phạm cho bà P số tiền 2.000.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo là bà P không xuất trình được chứng cứ, tài liệu chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo của bà P không có cơ sở để chấp nhận.

- Đối với kháng cáo của bị đơn Bà E đưa ra: Không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, chỉ chấp nhận trả lại tiền cho bà P. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo là Bà E không xuất trình được chứng cứ, tài liệu chứng minh Giấy chuyển nhượng đất vườn tạp ngày 16-4-2014 giữa bà P và Bà E, ông Y có vi phạm điều cấm của luật và trái đạo đức xã hội là căn cứ dẫn đến huỷ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của Bà E không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nội dung trên, thấy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Giấy chuyển nhượng QSDĐ ngày 16-4-2014 giữa bà Nguyễn Thị Bích P với bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y có hiệu lực. Buộc Bà E và ông Y có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng và giao trả cho bà P thửa đất có diện tích 108,8 m²; bà P có nghĩa vụ thanh toán trả Bà E, ông Y số tiền còn lại 10.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phúc thẩm:

- Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà A và anh K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, những thiếu sót này không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án và quyền lợi của các đương sự trong vụ án, Toà án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

- Đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của bị đơn Đại diện Viện kiểm sát xác định là yêu cầu phản tố theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự là không chính xác: Vì ý kiến của đồng bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, chỉ đồng ý trả lại tiền đã nhận của bị đơn đồng nghĩa với việc yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng. Đây chỉ là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn đang được Toà án thụ lý và giải quyết trong vụ án.

- Bản án sơ thẩm đã buộc bà P chịu án phí đối với số tiền 10.000.000 đồng là không phù hợp, vì số tiền 10.000.000 đồng đã nằm trong giá trị QSDĐ có tranh chấp mà bị đơn đã phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch: Tại khoản 4 Điều 26 của 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 đã quy định: *“Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Toà án chấp nhận”*. Toà án cấp sơ thẩm buộc bà P có nghĩa vụ thanh toán trả Bà E 10.000.000 đồng, do đó bà P phải chịu án phí có giá ngạch của số tiền nêu trên là có căn cứ.

Từ phân tích nêu trên, thấy không có căn cứ để chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị V không được chấp nhận nên các đương sự có kháng cáo đều phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P và bị đơn bà Bùi Thị V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 21-01-2022 của Tòa án nhân dân huyện LY, tỉnh Yên Bái như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 129, Điều 357, Điều 429, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 và 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

1.1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn tạp ngày 16-4-2014 giữa bà Nguyễn Thị Bích P và bà Bùi Thị V, ông Trương Ngọc Y có hiệu lực. Buộc đồng bị đơn bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-4-2014; giao trả cho bà Nguyễn Thị Bích P thửa đất vườn tạp (đất trồng cây hàng năm khác), diện tích 108,8 m² có ranh giới, mốc giới như sau: Phía Bắc giáp đất ở của ông Trương Ngọc Y, bà Bùi Thị V là 16,2 m; phía Nam giáp đất bà Hoàng Thị D, bà Hoàng Thị O là 14,93 m; phía Tây giáp đường tỉnh lộ là 7 m; phía Đông giáp mương nước là 7,17 m, ở tại thôn E, xã M, huyện LY, tỉnh Yên Bái (có sơ đồ kèm theo). Bà Nguyễn Thị Bích P có nghĩa vụ thanh toán trả bà Bùi Thị V, ông Trương Ngọc Y số tiền còn lại là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn thi yêu cầu hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.2 - Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bà Nguyễn Thị Bích P số tiền 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*) đối với bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y.

1.3 - Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y phải chịu 6.090.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Do bà Nguyễn Thị Bích P đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 6.090.000 đồng nên bà Bùi Thị V và ông Trương Ngọc Y phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích P 6.090.000 đồng (*Sáu triệu không trăm chín mươi nghìn đồng*).

1.4- Về án phí sơ thẩm:

- Bà Bùi Thị V, ông Trương Ngọc Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 6.634.000 đồng (*Sáu triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn đồng*).

- Bà Nguyễn Thị Bích P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu bồi thường không được Tòa án chấp nhận 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*) và án phí nghĩa vụ phải thanh toán trả tiền cho Bà E, ông Y 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn đồng*). Tổng cộng là 30.500.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 19.710.000 đồng bà P đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai số: AA/2017/00083612 ngày 18-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LY, tỉnh Yên Bái. Bà P còn phải nộp tiếp 10.790.000 đồng (*Mười triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng*)

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai số: AA/2021/0002229 ngày 29-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LY. Bà P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bị đơn bà Bùi Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai số: AA/2021/0002228 ngày 29-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LY. Bà E đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND huyện LY;
- Chi cục THADS H. LY;
- Các đương sự ;
- Lưu: Hồ sơ, TA, HC-TP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Lan

