

Bản án số: 150/2022/DS-PT.

Ngày: 22-6-2022

*V/v tranh chấp HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Nhữn

2. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 22 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 05 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 123/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị Mỹ T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số S, Phường K, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1 Bà Lê Thị H, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số H, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Minh Hoàng H1, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Số D, phường K, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/6/2022).

2.2 Bà Nguyễn Huỳnh Xuân M, sinh năm 1985

2.3 Ông Lê Minh K, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số H ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Nguyễn Huỳnh Thanh X, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số D khu phố Q, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

3.2. Văn phòng công chứng P

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số Li, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Tài H, sinh năm 1947

4.2. Bà Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1948

Địa chỉ: Số H ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Bà Dương Thị Mỹ T trình bày: Bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 557, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.113m², địa chỉ thửa đất phường T, thành phố T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận số BI 883176 cấp ngày 15/3/2012. Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Xuân M và ông Lê Minh K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018, giá chuyển nhượng thực tế 700.000.000đồng. Khi chuyển nhượng, bà M xác định 02 căn nhà trên đất là của bà M và hiện đang cho bà H và bà X ở tạm. Bà và bà M có thỏa thuận bà M bán 02 căn nhà trên đất cho bà với giá 60.000.000đồng. Bà M và ông K hẹn 03 tháng sẽ bàn giao nhà và đất cho bà. Đến hẹn, bà M có dẫn bà đến thửa đất để bàn giao nhưng không thực hiện được. Lúc này, bà H cho rằng căn nhà trên đất là của bà H chứ không phải của bà M. Nay bà yêu cầu bà M, ông K bàn giao quyền sử dụng thửa đất số 557; tờ bản đồ số 02; diện tích 1.113m²; địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Long An cho bà sử dụng. Yêu cầu bà M, ông K, bà H, bà X bàn giao 02 căn nhà và 01 nhà vệ sinh, 01 mái che cho bà sở hữu.

Bà Nguyễn Xuân M và ông Lê Minh K trình bày: Nguồn gốc quyền sử dụng đất này trước đây là của bà H và ông Nguyễn Hữu D. Bà M và ông K đã mua lại phần tài sản tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An và được đứng tên. Trong đó, ông D cho bà M ½ quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông D. Phần còn lại của bà H có giá trị là 212.013.000đồng, ông K đưa tiền cho bà M để nộp vào thi hành án. Như vậy, đây là tài sản của bà M và ông K nên khi chuyển nhượng cho bà T là hợp pháp. Riêng 02 căn nhà, bà M thương lượng giao 02 căn nhà trên đất cho bà T, bà T trả lại giá trị nhà 01 là 20.013.000đồng và trị giá nhà 02 là 40.000.000đồng. Bà M có nhận đủ 60.000.000đồng. Sau khi chuyển

nhượng, bà M có dẫn bà T đến bàn giao nhà đất nhưng bà H ngăn cản, bà H cho rằng nhà 01 và quyền sử dụng đất là của bà H. Bà M xác định nhà 01 là do bà M và bà H cùng xây dựng, căn nhà 02 là của bà X. Khi thương lượng bán căn nhà hai cho bà T, bà M có thông báo cho bà X và bà X cũng đồng ý cho bà M bán. Bà X đã dọn nhà đi và bàn giao căn nhà 02 lại cho bà M. Nay bà M và ông K đồng ý bàn giao 02 căn nhà và quyền sử dụng đất trên cho bà T sử dụng.

Bà Lê Thị H trình bày: Bà cho rằng quyền sử dụng đất thửa số 557 trước đây là của bà và ông D mua và do bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008, bà là người phải thi hành án nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã tiến hành kê biên, bán đấu giá. Bà đồng ý cho bà M đứng ra mua lại quyền sử dụng đất trên của bà với mục đích là giữ lại tài sản của gia đình. Nguồn tiền để mua lại tài sản này là của bà. Bà đã mượn của ông Lê Tài H và bà Nguyễn Ngọc N số tiền 500.000.000đồng. Bà là người đứng ra hỏi mượn, giao cho bà M là người trực tiếp nhận tiền. Bà xác định quyền sử dụng đất này là của bà, bà cho bà M đứng tên dùm nên bà không đồng ý bàn giao nhà và đất cho bà T mà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018.

Đối với căn nhà 01 và nhà vệ sinh: Bà xác định đây là tài sản của bà. Khi bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có căn nhà này rồi. Trong quá trình sử dụng, bà có sửa chữa nên có hiện trạng như hiện nay. Bà thừa nhận mái tole nhà 01 là do bà M mua về lắp cho bà. Tuy nhiên nguồn tiền là do con trai bà bên Mỹ gửi về cho bà M. Bà xác định bà không có thỏa thuận mua bán gì đối với căn nhà này nên không đồng ý bàn giao.

Đối với căn nhà 02: Bà xác định nhà này bà cất vào năm 2016 nhưng bà chỉ xây giàn dà. Sau đó, bà X về cất nhà nên bà cho bà X phần công trình xây dựng này để bà X xây tiếp phần phía trên, hoàn thiện ngôi nhà. Nếu con bà vẫn tiếp tục sinh sống tại đây thì bà không có yêu cầu gì. Nhưng nếu bán đi thì bà yêu cầu trả lại phần giàn dà bà đã cho.

Bà Nguyễn Huỳnh Thanh X trình bày: Bà xác định căn nhà 02 và mái che được bà xây dựng vào năm 2016 trên giàn dà (chỉ là khung sắt chưa hoàn thiện). Lúc này, bà H cho bà khung sắt này. Khi bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M, bà T có điện thoại cho bà biết và bà cũng không ý kiến gì. Tuy nhiên, hai bên hoàn toàn không có thương lượng gì về việc hoàn giá trị căn nhà. Sau khi bà M chuyển nhượng cho bà T thì khoảng hơn 01 tháng sau bà tự nguyện rời đi để bà M bàn giao nhà và đất cho bà T. Bà xác định, bà đồng ý bàn giao căn nhà này và mái che cho bà T và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Ông Phạm Quốc T trình bày: Vào ngày 27/4/2018 tại Văn phòng công chứng P có nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Huỳnh Xuân M và hồ sơ đính kèm. Sau khi đối chiếu và kiểm tra tính xác thực việc yêu cầu công chứng cũng như sau khi

xác định các chủ thể tham gia đủ năng lực hành vi dân sự và tham gia giao dịch là phù hợp pháp luật và không trái đạo đức xã hội cũng như các bên tự nguyện tham gia giao dịch, đã xuất trình và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật về công chứng. Do đó, Văn phòng công chứng P khẳng định rằng việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng pháp luật, phù hợp đạo đức xã hội và phải được các bên nghiêm chỉnh thực hiện theo qui định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 157, 271, 273, 228, 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Mỹ T, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2018 giữa bà Dương Thị Mỹ T và ông Lê Minh K, bà Nguyễn Huỳnh Xuân M về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 557, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.113m²; địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

1.1. Buộc bà Lê Thị H và ông Lê Minh K, bà Nguyễn Huỳnh Xuân M bàn giao quyền sử dụng đất thửa đất số 557, tờ bản đồ số 02; diện tích 1.113m²; địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Long An có vị trí:

- Đông giáp thửa 1121;
- Tây giáp lối đi công cộng;
- Nam giáp thửa 622;
- Bắc giáp thửa 556, 555.

Cho bà Dương Thị Mỹ T được quyền sử dụng.

1.2. Buộc bà Lê Thị H và ông Lê Minh K, bà Nguyễn Huỳnh Xuân M bàn giao tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thửa số 557; tờ bản đồ số 02, diện tích 1.113m²; địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Long An là nhà 01; nhà 02; nhà vệ sinh 03; mái che 04 cho bà Dương Thị Mỹ T được quyền sở hữu.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 2343-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất TN lập ngày 10/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 13/7/2020 và Mảnh trích đo địa chính phân khu do Công ty TNHH đo đạc nhà đất TN lập ngày 01/8/2020 kèm theo).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Dương Thị Mỹ T, bà Dương Thị Mỹ T hoàn giá trị của nhà 01 và nhà vệ sinh 03 với số tiền là 144.254.592 đồng cho bà Lê Thị H.

(Theo chứng thư thẩm định giá số 242/24/2020/TĐG LA-BĐS ngày 24/8/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ và Tư vấn HD)

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018 giữa bà Dương Thị Mỹ T và ông Lê Minh K, bà Nguyễn Huỳnh Xuân M.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

4.1: Về án phí:

Bà Nguyễn Huỳnh Xuân M và ông Lê Minh K phải chịu 300.000đồng.

Bà Lê Thị H phải chịu 600.000đồng. Chuyển 300.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 002597 ngày của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An sang án phí. Như vậy, bà Lê Thị H còn phải nộp tiếp 300.000đồng.

Bà Dương Thị Mỹ T phải chịu 7.213.000đồng. Chuyển 300.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 004512 ngày 10/6/2020, 1.250.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 002595 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An sang án phí. Như vậy, bà Dương Thị Mỹ T còn phải nộp tiếp 5.663.000đồng.

4.2: Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Bà Lê Thị H phải nộp 26.000.000đồng để hoàn lại cho bà Dương Thị Mỹ T.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

5.1: Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Ngày 21/12/2021 bà Lê Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa xem xét toàn diện tài liệu chứng cứ và lời khai của bà về nguồn gốc nhà đất tranh chấp để xét xử là không khách quan; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Huỳnh Xuân M là thiếu sót, chưa xem xét toàn diện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2018 giữa bà Dương Thị Mỹ T và ông Lê Minh K, bà Nguyễn Thị Xuân Mai làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Mỹ T, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Dương Thị Mỹ T trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà không đồng ý cho bà H tiếp tục lưu cư tại căn nhà tranh chấp, vì bà đã tự nguyện hỗ trợ tiền cho bà H tìm nơi ở mới rồi.

Bà Lê Thị H do người đại diện là bà Nguyễn Minh Hoàng H1 trình bày: Nguồn gốc quyền sử dụng thửa đất số 557 là của bà H và ông D mua năm 1998 đến năm 2006 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mua đã có căn nhà (nhà 01) trên đất. Bà H xác định đây là tài sản của bà H và ông D nhờ bà M đứng tên dùm nên khi bà M muốn chuyển nhượng cho người khác phải được sự đồng ý của bà H. Hiện nay, bà H đang quản lý, sử dụng nhà số 02 của bà X. Bà H không đồng ý bàn giao 02 căn nhà và đất nêu trên cho bà T. Bà đề nghị trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà đề nghị cho bà H được lưu cư trong thời hạn 3 năm.

Bà Nguyễn Huỳnh Xuân M trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử nghị án đều tuân theo đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung giải quyết vụ án: Xét yêu cầu kháng cáo của bà H là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Tuy nhiên, để đảm bảo cho bà H tìm nơi ở mới, đề nghị Hội đồng xét xử cho bà H lưu cư theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bà Lê Thị H được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Lê Minh K, bà Nguyễn Huỳnh Thanh X, Văn phòng công chứng P vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Lê Thị H thấy rằng: Các bên đương sự đều thống nhất nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tại thửa đất số 557, tờ bản đồ số

02, diện tích 1.113m²; địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Long An cụ thể như sau: quyền sử dụng đất này được bà H và ông D nhận chuyển nhượng năm 1998. Đến ngày 07/12/2006, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông D và bà H nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì trên đất có căn nhà (nhà 01) với kết cấu cột, kèo bê tông, mái tole fibro, vách gỗ + lá, nền đất. Bà H và ông D không trực tiếp sử dụng mà cho người khác ở nhờ. Năm 2008, bà H là người phải thi hành án nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có Quyết định số 01/QĐ-THA ngày 22/10/2008 kê biên tài sản của bà H là nhà ở và quyền sử dụng đất thửa số 557 để bán đấu giá. Tuy nhiên, do không có người mua nên ngày 27/9/2011, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có Quyết định số 14/QĐ-THA ngày 27/9/2011 giảm giá tài sản xuống còn 424.026.000 đồng. Ngày 27/10/2011, bà M có đơn yêu cầu được mua lại tài sản đấu giá nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An lập biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 14/11/2011 với nội dung: “Tất cả những người được thi hành án, người phải thi hành án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện thỏa thuận cho bà Nguyễn Huỳnh Xuân M là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu D mua lại tài sản đã kê biên của bà Lê Thị H và ông Nguyễn Hữu D, tài sản do bà Lê Thị H đứng tên gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 557, tờ bản đồ số 2, diện tích là 1.113m², loại đất ODT, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 07/12/2006. Về giá tài sản thỏa thuận do bà M đại diện theo ủy quyền của ông D mua lại theo giá mà Chấp hành viên đã quyết định giảm giá để ký hợp đồng bán đấu giá lần thứ hai là 424.026.000 đồng...”. Như vậy, số tiền thực tế bà M nộp để mua phần tài sản của bà H là 212.013.000 đồng.

[2.2] Ngày 15/3/2021, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Đến năm 2016, bà H về sinh sống trên quyền sử dụng đất thửa 557 và sửa chữa lại nhà 01, xây thêm nhà vệ sinh 03 như hiện trạng hiện nay. Việc bà H về sinh sống trên quyền sử dụng đất và sửa chữa lại căn nhà nêu trên thì bà M và ông K không có ý kiến gì.

[2.3] Đến ngày 27/4/2018, bà M và ông K thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 557 và bán 02 căn nhà trên đất cho bà T. Bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Hiện nay, bà H là người đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất nêu trên. Bà H cho rằng giữa bà H, ông D và bà M có thỏa thuận về việc nhờ bà M đứng ra mua lại tài sản bị kê biên và đứng tên dùm bà H và ông D. Tuy việc thỏa thuận này không được lập thành văn bản nhưng để có số tiền mua lại tài sản, bà H đã thỏa thuận vay của ông Lê Tài H và bà Nguyễn Ngọc N số tiền 500.000.000 đồng.

[2.4] Xét thấy: Bà M không thừa nhận việc đứng tên dùm như bà H trình bày, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho sự việc này. Tại hồ sơ thi hành án cũng thể hiện bà M là người nộp đơn, nộp tiền để mua lại tài sản. Mặt khác, ông Lê Tài H và bà Nguyễn Ngọc N cũng xác định không có thỏa thuận cho bà H vay bất kỳ khoản tiền nào. Bà H cũng thừa nhận bà H không

trực tiếp nhận tiền từ ông H và bà N. Đồng thời, số tiền vay như bà H trình bày cũng không phù hợp với số tiền mà bà M cần nộp vào thi hành án là 212.013.000 đồng. Như vậy, lời trình bày của bà H là không có cơ sở.

[2.5] Ngoài ra, theo nội dung Giấy đề nghị ngày 06/12/2011 và giấy xác nhận cho đất ngày 03/5/2019 thể hiện ý chí của ông Nguyễn Hữu D đã ủy quyền cho bà Nguyễn Huỳnh Xuân M mua lại phần đất thuộc thửa 557, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.113m² từ bà Lê Thị H, ông D đề nghị chuyển quyền sử dụng đất trên cho cho con gái ông tên Nguyễn Huỳnh Xuân M đứng tên quyền sở hữu, sử dụng phần đất này. Đồng thời ông D cũng xác nhận đã cho bà M ½ trong tổng diện tích đất 1.113m² đất thổ, thửa đất 557 và được toàn quyền quyết định. Mặt khác, bà M và ông K xác định số tiền nộp để mua lại tài sản kê biên là tiền chung của bà M và ông K. Do đó, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất tại thửa số 557; diện tích 1.113m², tờ bản đồ số 02, địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Long An và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của bà M và ông K.

[2.6] Đến ngày 27/4/2018, bà M và ông K đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 557, tờ bản đồ số 02; diện tích 1.113m²; địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Long An cho bà T. Giao dịch này do các chủ thể có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự xác lập hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và được công chứng tại Văn phòng công chứng M (nay là Văn phòng công chứng P) đúng theo quy định, các bên đã giao nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Bà T yêu cầu ông Lê Minh K, bà Nguyễn Huỳnh Xuân M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018, ông K và bà M đồng ý nên ghi nhận.

[2.7] Ngoài ra, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 557, bà M và ông K có thỏa thuận bán 02 căn nhà trên đất cho bà T cụ thể: nhà 01 bán với giá là 20.000.000 đồng; nhà 02 bán với giá là 40.000.000 đồng. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 02/7/2020 thì nhà 01 có kết cấu móng, cột, đà bê tông cốt thép nền gạch tàu, mái tole thiếc, xà gỗ thép, tường gạch chưa tô; xây mới nhà vệ sinh 03; xây mới nhà 02 + mái che 04. Như vậy, kết cấu hiện nay của nhà 01 khác so với thời điểm bà M và ông K mua lại tài sản kê biên năm 2012. Chứng cứ này phù hợp với lời trình bày của bà M, ông K, bà H về việc có sửa chữa nhà 01 năm 2016; xây mới thêm nhà số 02; nhà vệ sinh 03 và mái che 04. Đối với nhà 01 và nhà vệ sinh 03 trong quá trình giải quyết vụ án, bà M cho rằng bà M cùng bà H sửa chữa lại căn nhà 01. Bà M nhiều lần mua vật tư nhưng không nhớ cụ thể là mua gì và bao nhiêu tiền. Ngoài ra, bà M còn là người mua toàn bộ phần mái tole của ngôi nhà. Bà H không thừa nhận việc bà M có mua vật tư xây dựng. Riêng mái tole, bà H cho là do con trai của bà H bên Mỹ gửi tiền về và nhờ bà M mua dùm. Bà M xác định số tiền bà M mua vật tư xây dựng và mái tole là mua cho bà H nên không có yêu cầu hoàn lại. Riêng phần sườn của ngôi nhà cũ, bà M và ông K cũng không có yêu cầu gì về quyền lợi của bà M, ông K

mà đồng ý giao quyền lợi đó (nếu có) cho bà H. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bà M và ông K nên ghi nhận. Như vậy, phần cải tạo, sửa chữa của nhà 01 và nhà vệ sinh 03 là tài sản của bà H. Nên việc bà M và ông K thỏa thuận bán tài sản trên đất cho bà T mà không có ý kiến của bà H là chưa đúng quy định, đây là lỗi của bà M, ông K và bà T. Bà M cũng thừa nhận là do bà H chưa chịu dời đi nên bà M chưa giao số tiền 20.000.000 đồng cho bà H. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T đồng ý hỗ trợ toàn bộ giá trị nhà 01; nhà vệ sinh 03 cho bà H theo chứng thư thẩm định giá. Theo chứng thư thẩm định giá số 242/24/08/2020/TĐG LA-BDS ngày 24/8/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ và Tư vấn HD thì nhà 01 có giá trị là 138.469.962 đồng, nhà vệ sinh 03 có giá trị là 5.784.630 đồng, tổng cộng là 144.254.592 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bà T và có lợi cho bà H, nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

[2.8] Do bà H là người đang quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên từ năm 2018 đến nay, nên bà M chưa giao tài sản chuyển nhượng cho bà T được. Việc này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Vì vậy, bà T yêu cầu bà M, ông K, bà H có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà T sử dụng, sở hữu, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Riêng đối với số tiền 20.000.000 đồng, bà T, bà M và ông K đề nghị được tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét.

[2.9] Đối với nhà 02 và mái che 04: Sau khi bà M và ông K bán nhà 02 cho bà T thì tháng 7/2018, bà X đã dọn nhà đi để bà M bàn giao nhà 02 và mái che 04 cho bà T. Bà M, ông K, bà X, bà T không có tranh chấp gì đối với nội dung này nên không đề cập xem xét.

[2.10] Bà H cho rằng giàn đà của nhà 02 là của bà H xây vào năm 2016. Sau đó, bà X về cất nhà nên bà H cho bà X phần công trình xây dựng này để bà X xây tiếp phần phía trên, hoàn thiện ngôi nhà. Nay bà X không sử dụng thì vẫn là tài sản của bà H. Xét thấy, tại thời điểm bà X cất nhà năm 2016 thì bà H đã tặng giàn đà này cho bà X. Bà X cất hoàn thiện ngôi nhà và sử dụng từ năm 2016 đến 2018, mà bà H không có tranh chấp. Như vậy, việc tặng cho giàn đà đã có hiệu lực từ năm 2016, bà X là chủ sở hữu đối với nhà 02 (bao gồm giàn đà) và mái che 04 nên bà X có quyền định đoạt đối với tài sản này. Bà H xác định giàn đà là của bà H là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của bà Lê Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018 giữa bà Dương Thị Mỹ T và ông Lê Minh K, bà Nguyễn Huỳnh Xuân M. Xét thấy, như đã phân tích ở trên do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, nên kháng cáo của bà H không có cơ sở để xem xét, nên không chấp nhận.

[4] Tuy nhiên, do có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà H phải giao nhà và đất như nhận định ở trên). Để đảm bảo cho bà H có thời gian tìm nơi ở mới, xét thấy cần cho bà H có thời gian lưu cư trên phần đất và nhà đang tranh chấp trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày 22/06/2022 đến ngày 22/12/2022. Hết thời gian này bà H phải giao nhà và đất cho bà T.

[5] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 157, 271, 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Mỹ T, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2018 giữa bà Dương Thị Mỹ T và ông Lê Minh K, bà Nguyễn Huỳnh Xuân M về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 557; tờ bản đồ số 02; diện tích 1.113m²; địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

1.1. Buộc bà Lê Thị H và ông Lê Minh K, bà Nguyễn Huỳnh Xuân M bàn giao quyền sử dụng đất thửa đất số 557; tờ bản đồ số 02; diện tích 1.113m²; địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Long An có vị trí:

- Đông giáp thửa 1121;
- Tây giáp lối đi công cộng;
- Nam giáp thửa 622;
- Bắc giáp thửa 556, 555.

Cho bà Dương Thị Mỹ T được quyền sử dụng.

1.2. Buộc bà Lê Thị H và ông Lê Minh K, bà Nguyễn Huỳnh Xuân M bàn giao tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thửa số 557; tờ bản đồ số 02; diện

tích 1.113m²; địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Long An là nhà 01; nhà 02; nhà vệ sinh 03; mái che 04 cho bà Dương Thị Mỹ T được quyền sở hữu.

Vị trí, tứ cận: Theo mảnh trích đo địa chính số 2343-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất TN lập ngày 10/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 13/7/2020 và mảnh trích đo địa chính phân khu do Công ty TNHH đo đạc nhà đất TN lập ngày 01/8/2020 kèm theo.

1.3. Bà Lê Thị H được quyền lưu cư trên phần đất và nhà đang tranh chấp trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày 22/06/2022 đến ngày 22/12/2022. Hết thời gian này bà H phải giao toàn bộ nhà và đất trên cho bà Dương Thị Mỹ T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Dương Thị Mỹ T, bà Dương Thị Mỹ T hoàn giá trị của nhà 01 và nhà vệ sinh 03 với số tiền là 144.254.592 đồng cho bà Lê Thị H.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018 giữa bà Dương Thị Mỹ T và ông Lê Minh K, bà Nguyễn Huỳnh Xuân M.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Bà Lê Thị H phải nộp 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu đồng) để hoàn lại cho bà Dương Thị Mỹ T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Nguyễn Huỳnh Xuân M và ông Lê Minh K phải chịu 300.000 đồng.

5.2. Bà Lê Thị H phải chịu 600.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002597 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An sang án phí. Như vậy, bà Lê Thị H còn phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

5.3. Bà Dương Thị Mỹ T phải chịu 7.213.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004512 ngày 10/6/2020 và 1.250.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002595 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An sang án phí. Như vậy, bà Dương Thị Mỹ T còn phải nộp tiếp 5.663.000 đồng (năm triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

5.4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thi tiền án

phí số 0001219 ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TP. T;
- Chi cục THADS TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng