

Bản án số : 73/2020/DS-PT

Ngày: 25-3-2021

V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần M Quang;

Các Thẩm phán: ;

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Tân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Lê M ChA – Kiểm sát viên.

Ngày 25/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 49/2018/DS-PT ngày 02/7/2018, về “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố TH, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 170/2020/QĐXX/DSPT ngày 08/12/2020 giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Đặng Thị Kim A, sinh năm 1967; Trú tại: Khu phố Ninh Tịnh 2, phường 9, TP. TH, tỉnh Phú Yên; (*Có mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Như Thủy - Văn phòng luật sư Dân Phúc, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên; (*Có mặt*)

2/ *Bị đơn:* Phạm Thị H, sinh năm 1949; Trú tại: 25 LTK, phường 1, TP. TH, tỉnh Phú Yên; (*Vắng mặt*)

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Vợ chồng anh Lưu Hoàng Phi PH, sinh năm 1976, chị Bùi Thị Tú Trinh, sinh năm 1983; Cùng trú tại: 19 LTK, phường 1, TP. TH, tỉnh Phú Yên; Chị Trinh ủy quyền cho anh PH; (*Anh PH có mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh PH: Luật sư Ngô M Tùng - Văn phòng luật sư Số 1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên; (*Có mặt*)

- Đặng Thị Hòa M, sinh năm 1970; 3/ Trương Văn TG, sinh năm 1971; Cùng trú tại: 25 LTK, phường 1, TP. TH, tỉnh Phú Yên;

- Đặng Văn Toàn, sinh năm 1972; Trú tại: Khu phố Ninh Tịnh 2, phường 9, TP. TH, tỉnh Phú Yên.

(Chị M, anh TG và anh Toàn đều ủy quyền cho chị Đặng Thị Kim A tham gia tố tụng).

- Đặng Thị Thu Thủy, sinh năm 1971; Trú tại: 516/3 Phạm Thế Hiển, Quận 8, TP. Hồ Chí M; (*Có đơn xin vắng mặt*).

- Ủy ban nhân dân phường 1, thành phố TH, tỉnh Phú Yên: Do ông/bà làm đại diện theo ủy quyền ; Địa chỉ: Ủy ban nhân dân phường 1, Tp. TH, tỉnh Phú Yên; Đại diện theo pháp luật/ủy **quyền có ôngCó đơn** xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố TH: Do ông Hà Vũ M – Trưởng phòng tài nguyên môi trường thành phố Tuy Hòa làm đại diện theo ủy quyền; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo, kháng nghị:

-Nguyên đơn bà Đặng Thị Kim A kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Lưu Hoàng Phi PH kháng cáo yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, công nhận toàn bộ diện tích chuyển nhượng theo thực tế.

-Viện kiểm sát nhân dân thành phố TH kháng nghị đề nghị Tòa hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với phần tài sản của ông Hội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Cha mẹ chị Đặng Thị Kim A là ông Đặng Hữu Hội và bà Phạm Thị H tạo lập được 01 căn nhà gắn liền 170,3m² đất ở tại địa chỉ 25 LTK, phường 1, thành phố TH. Ông Hội, bà H có 5 người con gồm: Đặng Thị Kim A, Đặng Văn Bình, Đặng Thị Hòa M, Đặng Thị Thu Thủy và Đặng Văn Toàn.

Năm 2007 cha chị A bị bệnh tai biến nằm liệt một chỗ, không nhận thức được. Từ cuối năm 2008, hàng tháng gia đình chị và người thân phải góp tiền lo thuốc cho cha chị. Ngày 08-02-2010, mẹ chị tự ý bán căn nhà và 120m² diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi PH với giá 580.000.000đ (*chứ không phải bán với tổng diện tích 170,3m²*), trong lúc cha chị bị bệnh nặng, nhưng mẹ chị đã không bàn bạc hỏi ý kiến các con, chỉ hỏi người em của chị là Đặng Văn Bình rồi bán nhà cho ông PH.

Ngày 09- 02-2010, em chị A là Đặng Thị Hòa M phát hiện cán bộ địa chính đến nhà làm việc và bảo cha chị điểm chỉ vào hợp đồng mua bán nhà, khi biết việc mẹ chị bán nhà, chị đã thông báo với anh PH là chị em của chị không đồng ý cho bà H bán nhà, sau đó chị có gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường 1, TP. TH giải quyết.

Ngày 12-02-2010 UBND phường 1, TP. TH mời chị đúng 14 giờ đến hòa giải, nhưng khi chị đến thì đã hòa giải xong, nội dung thể hiện cha chị tự nguyện điểm chỉ vào hợp đồng chứ không phải cán bộ phường ép buộc.

Ngày 10-8-2010, Tòa án nhân dân TP. TH tuyên bố cha tôi bị mất năng lực hành vi dân sự, đến ngày 02-12-2010 cha chị chết.

Nay chị A khởi kiện yêu cầu:

-Hủy hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông Hội, bà H với vợ chồng ông PH, bà Trinh. Vợ chồng ông PH, bà Trinh phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền bà H đã nhận của ông PH thì bà H có trách nhiệm trả lại cho ông PH.

-Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ 810989 do UBND thành phố TH đã cấp ngày 09-12-2012 cho vợ chồng ông Hoàng Phi PH, bà Bùi Thị Tuyết Trinh đối với nhà, đất số 25 LTK, phường 1, TP. TH, tỉnh Phú Yên.

Bị đơn trình bày:

Bà H thống nhất với lời trình bày của Đặng Thị Kim A về nguồn gốc tài sản và quan hệ nhân thân. Nội dung sự việc liên quan đến quá trình giao kết, ký kết hợp đồng mua bán nhà, đất như bà đã trình bày tại các buổi làm việc ở Tòa án các cấp trước đó. Thực chất bà bán cho vợ chồng ông PH, bà Trinh 120m² diện tích đất với giá tiền 580.000.000đ (*Năm trăm tám chục triệu đồng*) chứ không phải bán tổng diện tích 170,3m² đất. Để giảm tiền thuế đối với Nhà nước trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của hai bên, bà và vợ chồng ông PH, bà Trinh thỏa thuận ghi giá bán là 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*). Còn diện tích đất còn lại 50,3m², bà có hứa với vợ chồng ông PH, bà Trinh là sẽ bán khi vợ chồng ông PH, bà Trinh đưa thêm tiền. Lý do lời khai của bà không trùng khớp ở nhiều lần khai bà không biết, bà khẳng định bà chỉ bán cho vợ chồng ông PH, bà Trinh nhà ở gắn liền 120m² diện tích đất với giá tiền 580.000.000đ. Bà H thừa nhận đã nhận của vợ chồng ông PH 311.000.000đ, vợ chồng ông PH còn nợ lại tôi 269.000.000đ chưa đưa. Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà và vợ chồng ông PH, bà Trinh. Bà H cam đoan sẽ hoàn trả cho vợ chồng ông PH, bà Trinh số tiền còn nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh PH trình bày:

Nội dung sự việc liên quan đến quá trình giao dịch mua bán nhà đất giữa hai bên như ông đã trình bày tại các buổi làm việc trước đây ở hai cấp xét xử. Thực chất bà H thỏa thuận bán cho vợ chồng tôi 170,3m² với giá tiền 580.000.000đ chứ không phải bán 120m² đất như lời bà Hương trình bày. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H chỉ ghi nhận có 120m² đất nên hai bên mới lập hợp đồng mua bán với diện tích 120m² đất với giá bán là 300.000.000đ, còn 280.000.000đ là giá bán thỏa thuận miệng đối với 50,3m² đất còn lại. Vợ chồng anh PH đã đưa trước cho bà H số tiền 311.000.000đ, còn nợ lại 269.000.000đ. Nay bà A khởi kiện bà H, anh PH không đồng ý và yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng anh với vợ chồng ông Hội, bà H và yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất thực tế tại địa chỉ nhà số 25 LTK, TP. TH nằm trong nội dung của hợp đồng chuyển nhượng.

Tại biên bản hòa giải ngày 03-6-2014, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố TH và đơn xin xét xử vắng mặt trình bày:

Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi PH, bà Bùi Thị Tuyết Trinh đối với nhà, đất 25 LTK, phường 1, thành phố TH, tỉnh Phú Yên theo bản án phúc thẩm số: 35/2012/DSPT ngày 10-7-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 983 ngày 04-8-2012. Do vậy, việc bà Đặng Thị Kim A yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban thành phố đã cấp cho vợ chồng ông PH bà Trinh là không có căn cứ. Đối với diện tích đất 50,3m² không có tranh chấp nếu các đương sự có đăng ký kê khai yêu cầu cấp đất theo quy định thì sẽ được xem xét công nhận quyền sử dụng đất còn lại nếu có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản hòa giải đại diện Ủy ban nhân dân phường 1, thành phố TH và đơn xin xét xử vắng mặt trình bày:

Trong quá trình thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi PH, bà Bùi Thị Tuyết Trinh với vợ chồng Đặng Hữu Hội, bà Phạm Thị H Ủy ban nhân dân phường 1, TP. TH đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục của việc chứng thực nên hợp đồng ký kết của các bên đương sự là hợp pháp do vậy đề nghị tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố TH, căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454, Điều 697, Điều 698, Điều 699 và Điều 701 Bộ luật dân sự và Điều 203 Luật đất đai năm 2013, tuyên xử:

-Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim A.

-Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất ở lập ngày 08/02/2010 giữa vợ chồng ông Đặng Văn Hội, bà Phạm Thị H và vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi Hùng, bà Bùi Thị Tú Trinh.

-Vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi Hùng, bà Bùi Thị Tú Trinh được quyền sở hữu ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất 103,4m² tại địa chỉ 25 LTK, phường 1, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, theo kết quả đo đạc ngày 22/9/2017, của Công ty TNHH khảo sát đo đạc Phú Yên.

-Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi PH, bà Bùi Thị Tú Trinh, Bà Phạm Thị H, bà Đặng Thị Kim Ánh, bà Đặng Thị Hòa M, bà Đặng Thị Thu Thủy, ông Đặng Văn Toàn và ông Đặng Văn Bình có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BD 810989, ngày 09/12/2012 Ủy ban nhân dân Tp. TH cấp cho vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi PH, bà Bùi Thị Tuyết Trinh từ diện tích đất 120 m² xuống còn 103,4m² (phần quyền sử dụng 16,6 m² đã chuyển cho gia đình bà Hvà các đồng thừa kế ông Hội) để làm lối đi riêng cho phù hợp với thực tế mà các bên sử dụng khi bản án có hiệu lực pháp luật (theo kết quả đo đạc ngày 22/9/2017, của Công ty TNHH khảo sát đo đạc Phú Yên).

-Bà Phạm Thị H, bà Đặng Thị Kim Ánh, bà Đặng Thị Hòa M, bà Đặng Thị Thu Thủy, ông Đặng Văn Toàn và ông Đặng Văn Bình có nghĩa vụ thối lại giá trị quyền sử dụng đất 16,6m² là 146.212.551đ (Một trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm mười hai ngàn năm trăm năm mươi một đồng) (01m² = 8.807.985đ/m²) cho vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi PH, bà Bùi Thị Tuyết Trinh.

-Bà Phạm Thị H, bà Đặng Thị Kim Ánh, bà Đặng Thị Hòa M, bà Đặng Thị Thu Thủy, ông Đặng Văn Toàn và ông Đặng Văn Bình được quyền sở hữu diện tích nhà và đất là 66,9m² (trong đó diện tích đất phía sau diện tích đất của vợ chồng ông PH là 50,3m² và 16,6m² quyền về lối đi liền kề; trong phần đất 120m² của vợ chồng ông PH). Theo kết quả đo đạc ngày 22/9/2017, của Công ty TNHH khảo sát đo đạc Phú Yên.

-Bà Phạm Thị H, bà Đặng Thị Kim Ánh, bà Đặng Thị Hòa M, bà Đặng Thị Thu Thủy, ông Đặng Văn Toàn và ông Đặng Văn Bình được quyền nhận số tiền còn lại 269.000.000 đồng tại phiếu thu số: 01152 ngày 22/8/2012 của Chi cục thi

hành án dân sự thành phố Tuy Hòa mà vợ chồng ông Hùng đã thanh toán theo hợp đồng bán nhà ngày 08/02/2010.

-Bà H và các thành viên trong gia đình có trách nhiệm giao ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng diện tích đất 103,4m² nói trên lại cho vợ chồng ông Hùng, bà Trinh.

-Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Vợ chồng ông Lưu Hoàng phi PH tự nguyện chịu 14.500.000đ (*đã nộp đủ*); Bà Đặng Thị Kim A phải tự nguyện chịu 8.500.000đ chi phí định giá và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (*đã nộp đủ*).

-Về án phí: Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, bà Đặng Thị Kim Ánh phải chịu 200.000 đồng án phí sơ thẩm đã nộp tại phiếu thu số: 0141 ngày 04/5/2010 tại Chi Cục thi hành án thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

-Hoàn trả cho ông Lưu Hoàng Phi Hùng 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại phiếu thu số 4030 ngày 09/01/2012 tại Chi Cục thi hành án thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo của đương sự.

Ngày 29-5-2018 Viện kiểm sát nhân dân thành phố TH có Quyết định kháng nghị đối với bản án sơ thẩm về phần công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng ngày 08-02-2010, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu một phần của ông Hội.

Ngày 28-5-2018 nguyên đơn Đặng Thị Kim A kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện; Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 08-02-2010.

Ngày 28-5-2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Lưu Hoàng Phi PH, chị Bùi Thị Tuyết Trinh có đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự;

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh PH, chị Trinh yêu cầu Tòa không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Công nhận toàn bộ diện tích 170,3m² nhà, đất tại 25 LTK phường 1, TP. TH thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh PH, chị Trinh; Yêu cầu bà H phải có trách nhiệm giao trả nhà, đất nói trên cho vợ chồng anh PH;

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng theo quy định của pháp luật; Về nội dung:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát nhận dân thành phố TH:

[1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 08-02-2010:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 648195, ngày 31-7-2009 của UBND thành phố TH thì diện tích đất 120m², thực tế đo đạc 170,3m², thuộc thửa 146, tờ bản đồ D5-I-A-b tại 25 LTK, phường 1, thành phố TH là tài sản chung do vợ chồng ông Hội, bà H tạo lập, không có phần đóng góp của các con. Do đó, vợ chồng ông Hội, bà H có quyền định đoạt đối với toàn bộ tài sản này.

Ngày 10/8/2010, Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa ra quyết định tuyên bố ông Đặng Hữu Hội bị mất năng lực hành vi dân sự kể từ ngày 07-5-2010. Bà H, ông Bình thừa nhận thời điểm xác lập hợp đồng ông Hội còn Mẫn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền chứng thực vào ngày 09-02-2010, nên việc chứng thực hợp đồng của UBND phường 1, thành phố Tuy Hòa là phù hợp với ý chí của các bên.

Sau khi nhận được khoản tiền là 311.000.000đ bà H đã dùng số tiền bán nhà vào việc mua và xây dựng 02 căn nhà ở chợ Lò 3, xã Hòa Hiệp Trung, Đông Hòa và nhà ở thôn Ngọc Lãng, xã Bình Ngọc, thành phố Tuy Hòa. Số tiền còn lại mua trang thiết bị cho ông Bình dùng vào việc kinh doanh và lo cho cuộc sống của bà H, ông Hội. Trong quá trình giải quyết vụ án bà H và vợ chồng ông PH đều thừa nhận thực chất của giao dịch giữa hai bên là hợp đồng mua bán nhà, đất tại địa chỉ 25 LTK, phường 1, TP. TH. Tại đơn xin cứu xét của bà H gửi UBND phường 1, TP TH (BL 12, 13), bà H trình bày nguyện vọng của vợ chồng bà là bán nhà, đất tại 25 LTK, phường 1, TP. TH. Trước khi bán gia đình bà có họp gia đình, các con của vợ chồng bà cũng đồng ý, chỉ có chị A là không đồng ý. Như vậy, mặc dù hợp đồng ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ý chí của bên bán và bên mua là mua bán nhà, đất.

Tại biên bản hòa giải ngày ngày 24-8-2010 (BL 32-36) và tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 09-9-2011 (BL 91-123), bà H thừa nhận: “Nhà đất tại địa chỉ 25 LTK là tài sản của vợ chồng bà H, ông Hội”; “Bà H treo bán nhà 1 năm thì mới bán được cho anh Hùng, bà bán nhà là vì cần tiền để chữa bệnh cho ông Hội và dùng vào việc khác”; “Ông Hội bị bệnh trước đó nhưng vẫn có khả năng nhận thức”; “Chị A không chu cấp tiền để nuôi và chữa bệnh cho ông Hội”. Anh Bình thừa nhận bán nhà để lo chữa bệnh cho ông Hội. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các đương sự ký ngày 08-02-2010 là phù hợp với ý chí các bên và bảo đảm về hình thức theo quy định tại khoản 2, Điều 2 Thông tư liên tịch số: 04/2006, ngày 13/6/2006 (*Hướng dẫn về việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất*) và khoản 2, Điều 50 Nghị định số: 75/NĐCP ngày 08/12/2000 và Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Đối với số tiền 580.000.000đ là giá trị của hợp đồng chuyển nhượng, bà H đã nhận quản lý sử dụng 311.000.000đ, còn lại 269.000.000đ vợ chồng ông PH đã nộp tại phiếu thu số: 01152 ngày 22-8-2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa. Như vậy, vợ chồng anh PH, chị Trinh đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán trả tiền cho vợ chồng ông Hội, bà H đối với hợp đồng

chuyển nhượng xác lập ngày 08-02-2010. Do đó, nên cần công nhận giao dịch giữa các bên có hiệu lực là phù hợp với Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ các chứng cứ đã nhận định như nội dung trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất lập ngày 08-02-2010 giữa vợ chồng ông Hội, bà H với vợ chồng anh PH, chị Trinh là có cơ sở, đúng với quy định của pháp luật.

[2] Đối với diện tích dôi dư ra 50,3m² so với hợp đồng chuyển nhượng:

Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 08-02-2010 các đương sự đều thống nhất ghi diện tích chuyển nhượng là ghi theo diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo các chứng cứ đã được nhận định tại mục [1] và lời trình bày của bà H và vợ chồng anh PH đều khẳng định đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng các bên xác lập là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ 25 LTK, phường 1, TP. TH. Như vậy, khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng là các bên chỉ căn cứ vào nội dung đã được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Hội, bà H chứ không đo đạc kiểm tra hiện trạng. Ngoài ra vợ chồng anh PH còn cho rằng trước khi mua nhà của bà H, vì anh là người cùng khu phố với vợ chồng bà H, nên anh có tìm hiểu biết được nhà của bà H, ông Hội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H; Anh PH không biết nhà đất của vợ chồng bà H có diện tích dôi dư hay thiếu so với thực tế và không có tranh chấp với các hộ xung quanh, nên vợ chồng anh PH mới mua; Nếu vợ chồng anh biết nhà đất vợ chồng ông Hội, bà H có tranh chấp thì vợ chồng anh không thể bỏ ra khoản tiền 580.000.000đ vào thời điểm năm 2010 để mua rồi dẫn đến tranh chấp kéo dài. Lời trình bày của anh PH là có cơ sở, thể hiện ý chí ngay tình, phù hợp với thực tế khách quan, nên có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận ý kiến của vợ chồng anh PH.

Theo Công văn giải đáp nghiệp vụ số: 16/199/KHXX, ngày 01-02-1999 của Tòa án nhân dân tối cao, tại mục 9., về Dân sự, phần III, có hướng dẫn: Khi giải quyết đất tranh chấp ... *“Trong trường hợp diện tích thực tế rộng hơn hoặc nhỏ hơn diện tích có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nếu theo số địa chính thì diện tích đất theo thực tế theo đúng mốc và chỉ giới giao đất thì Tòa án giải quyết theo thực tế của đất đó”*.

Như vậy có đủ căn cứ để xác định hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông Hội, bà H với vợ chồng anh PH, chị Trinh thực chất là chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thực tế tại địa chỉ 25 LTK, phường 1, TP. TH, nên cần phải công nhận 50,3m² dôi dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh PH, chị Trinh. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng ghi theo diện tích đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với thực tế là do lỗi của các bên. Nay công nhận diện tích đất chuyển nhượng theo thực tế nên vợ chồng anh PH, chị Trinh phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng bà H, ông Hội bằng ½ giá trị của phần đất dôi dư ra. Theo biên bản định giá ngày 03-02-2021 thì tại thửa đất đang tranh chấp có giá theo giá Nhà nước quy định là 10.000.000đ/m², giá thị trường là 15.000.000đ/m². Tuy nhiên, phần đất 50,3m² là đất thuộc phần hậu của thửa đất tranh chấp, không có lối đi riêng, nên không thể tính theo giá

theo giá thị trường giao dịch mà phải tính theo giá Nhà nước quy định 10.000.000đ/m². Do đó vợ chồng anh PH, chị Trinh phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà H, ông Hội số tiền: $(10.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 50,3\text{m}^2)/2 = 251.500.000\text{đ}$.

Từ các chứng cứ đã được nhận định, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên xác lập ngày 08-02-2010 đã có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, nhưng chưa đầy đủ, mà phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích đất theo đất thực tế mới phù hợp, phần A đúng bản chất của hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, nên cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí định giá tài sản và thẩm định xem xét tại chỗ:

-Đối với chi phí định giá tài sản và thẩm định xem xét tại chỗ ở giai đoạn xét xử sơ thẩm: Các đương sự không có kháng cáo và không có kháng nghị, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết.

-Đối với chi phí định giá và thẩm định xem xét tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm: Bà Đặng Thị Kim A tự nguyện chịu số tiền 5.000.000đ, đã chi phí xong.

[4] Về án phí:

-Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự không có kháng cáo và không có kháng nghị, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết.

-Đối với án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST, ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố TH, tỉnh Phú Yên về “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa nguyên đơn: Đặng Thị Kim A; Bị đơn: Phạm Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Vợ chồng anh Lưu Hoàng Phi PH, chị Bùi Thị Tú Trinh; Đặng Thị Hòa M; Trương Văn TG; Đặng Văn Toàn; Đặng Thị Thu Thủy; Ủy ban nhân dân phường 1, thành phố TH, tỉnh Phú Yên; Ủy ban nhân dân thành phố TH.

Áp dụng các Điều 122, 124, 450, 451, 452, 453, 454, 697, 698, 699, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Công văn giải đáp nghiệp vụ số: 16/199/KHXX, ngày 01-02-1999 của Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 2, Điều 2 của Thông tư liên tịch số: 04/2006, ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và môi trường; Khoản 2, Điều 50 của Nghị định số: 75/NĐCP ngày 08/12/2000 của Chính phủ; Điều 29 của Nghị quyết số 326, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Thị Kim A về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

-Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ở lập ngày 08-02-2010 giữa vợ chồng

ông Đặng Hữu Hội, bà Phạm Thị H với vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi PH, bà Bùi Thị Tú Trinh.

-Vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi PH, bà Bùi Thị Tú Trinh được quyền sở hữu ngôi nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ 25 LTK, phường 1, TP. TH, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ 810989, ngày 09/12/2012 do Ủy ban nhân dân TP. TH cấp cho vợ chồng ông PH, bà Trinh; Vợ chồng ông PH, bà Trinh còn được sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất đối với diện tích 50,3m², là phần đất thực tế nằm trong thửa đất tại địa chỉ 25 LTK, phường 1, TP. TH. *(Theo kết quả đo hiện trạng thửa đất ngày 22-9-2017 của Công ty khảo sát đo đạc Phú Yên – BL 669, có trích lục kèm theo bản án).*

-Buộc vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi PH, bà Bùi Thị Tuyết Trinh phải trả cho vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Đặng Hữu Hội (*Ông Hội đã chết*) 251.500.000đ (*Hai trăm năm mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng*) về khoản tiền thanh toán giá trị phần đất vượt so với hợp đồng chuyển nhượng ban đầu.

-Vợ chồng anh PH, chị Trinh được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp đổi, cấp lại, điều chỉnh đối với diện tích đất 50,3m² nêu trên.

-Vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Đặng Hữu Hội (*Ông Hội đã chết*) được quyền nhận số tiền 269.000.000đ (*Hai trăm sáu mươi chín triệu đồng*) tại phiếu thu số 01152, ngày 22-8-2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TH, do vợ chồng ông PH, bà Trinh đã thanh toán theo hợp đồng mua bán nhà ngày 08-02-2010.

Về chi phí định giá tài sản và thẩm định xem xét tại chỗ:

-*Đối với chi phí định giá tài sản và thẩm định xem xét tại chỗ ở giai đoạn xét xử sơ thẩm:* Giải quyết theo bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DSST, ngày 15-5-2018 của Tòa án nhân dân thành phố TH.

-*Đối với chi phí định giá và thẩm định xem xét tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm:* Bà Đặng Thị Kim A tự nguyện chịu số tiền 5.000.000đ, đã chi phí xong.

Về án phí:

-*Đối với án phí dân sự sơ thẩm:* Giải quyết theo bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DSST, ngày 15-5-2018 của Tòa án nhân dân thành phố TH.

-*Đối với án phí dân sự phúc thẩm:*

-Buộc nguyên đơn bà Đặng Thị Kim A phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu số 0010083, ngày 28-5-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TH.

-Buộc vợ chồng ông Lưu Hoàng Phi PH, bà Bùi Thị Tuyết Trinh phải chịu 12.757.000đ (*Mười hai triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn đồng*) án phí dân sự đối với nghĩa vụ về tài sản, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), do đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0010081,

ngày 28-5-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TH, nên phải chịu 12.457.000đ (*Mười hai triệu, bốn trăm năm mươi bảy nghìn đồng*).

-Buộc vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Đặng Hữu Hội (*Ông Hội đã chết*) phải chịu 12.757.000đ (*Mười hai triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn đồng*) án phí dân sự đối với tài sản được nhận.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nói trên thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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; 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:

- Các đương sự;
- TAND TP. TH;
- Phòng GD&ĐT -NV;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Thi hành án dân sự TP. TH;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần M Quang