

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 32/2022/DS-PT
Ngày 23 tháng 6 năm 2022
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất*”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Tiến

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang

Bà Lê Thị Thu Huyền

- *Thư ký tòa án:* Ông Bùi Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:* Bà Trương Thị Kim Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2022/QĐ-PT ngày 29/4/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị Thu L, sinh năm 1972

Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1951

Địa chỉ: Khu 10, xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Trợ giúp viên pháp lý trợ giúp cho bà Lê Thị N tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Bùi Thị Thanh Nga – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Phú Thọ.

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

1. Anh Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1992

2. Chị Nguyễn Thị Linh T, sinh năm 2000.

Đều có địa chỉ: Khu Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền của anh Khánh, chị Trang:

Bà Dương Thị Thu L, sinh năm 1972

Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

3. Cháu Nguyễn Ngọc Bảo H, sinh năm 2012

Người giám hộ cho cháu Hân: Chị Nguyễn Thị Linh T.

Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

4. UBND huyện L, tỉnh Phú Thọ

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T – Chủ tịch UBND huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức H – Phó trưởng phòng TNMT huyện L.

- Người làm chứng:

1. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1981

2. Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1981

Đều có địa chỉ: Khu Thắng Lợi, xã Đồng Lạc, huyện Yên Lập, T. Phú Thọ.

3. Bà Lương Thị Hồng T, sinh năm 1966

4. Ông Nguyễn Văn D

Đều có địa chỉ: Khu 10, xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Người kháng cáo: Bà bà Lê Thị N là bị đơn.

(Bà Nga, bà Lý, bà Thu, ông Dũng có mặt tại phiên tòa, Bà Bùi Thị Thanh Nga có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi bài bảo vệ cho Tòa án, các đương sự khác không triệu tập).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thị Thu L trình bày:

Bà Lý và ông Nguyễn Đắc Chung kết hôn năm 1992, bà và ông Chung có 03 người con chung là: Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1992, Nguyễn Thị Linh T, sinh năm 2000, Nguyễn Ngọc Bảo H, sinh năm 2012. Chồng bà Lý (ông Nguyễn Đắc Chung) đã chết ngày 13/9/2015.

Ngày 24/5/2008 bà Lê Thị N, địa chỉ Khu 10, xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ có chuyển nhượng cho vợ chồng bà 01 thửa đất: diện tích 195m², thửa số 123, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: Khu Nhà Ngoan, xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 097082 được UBND huyện L cấp ngày 11/4/2005. Trên đất có 01 nhà cấp 4 lợp Ploximang diện tích khoảng 90m², có 01 phòng khách và 02 phòng ngủ và 01 nhà vệ sinh. Hai bên thống nhất thỏa thuận giá là 150.000.000đ. Tại thời điểm đó bà Nga đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 097082 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện L nên hai bên thống nhất thỏa thuận sau khi bà Nga trả hết tiền cho Ngân hàng Nông nghiệp và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 097082 thì hai bên sẽ hoàn thiện thủ tục. Do bà

Nga chưa trả hết tiền cho Ngân hàng Nông nghiệp và chưa lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nên ngày 27/4/2008 hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản viết tay và vợ chồng bà đã giao cho bà Nga số tiền 40.000.000đ trong hợp đồng ghi cụ thể khi nào vợ chồng bà trả hết tiền còn lại thì bà Nga sẽ giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày 27/4/2008 thì bà Nga có viết Giấy biên nhận cho vợ chồng bà số tiền 40.000.000đ. Ngày 20/5/2008 do bà Nga không có tiền để trả cho Ngân hàng Nông nghiệp nên vợ chồng bà giao cho bà Nga số tiền 93.000.000đ, bà Nga có viết giấy biên nhận cho vợ chồng bà. Sau khi bà Nga trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì ngày 24/5/2008 vợ chồng bà trả nốt số tiền 17.000.000đ và hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng viết tay. Sau khi hai bên làm hợp đồng quyền sử dụng đất viết tay bà Lý không yên tâm nên bà có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản bàn giao tài sản đánh máy. Khi lập hợp đồng hai bên đều ký và ghi rõ họ tên, ngoài ra có anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị Thùy L đều ký vào hợp đồng mua bán và người làm chứng là ông Nguyễn Văn D trưởng khu, bà Lương Thị Hồng T hàng xóm bà Nga có ký phần người làm chứng.

- Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng bà Nga đã giao nhà, đất và toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà đã tiến hành sửa sang lại toàn bộ ngôi nhà với chi phí khoảng 100.000.000đ, mục đích cho học sinh trường hóa thuê trọ. Nhưng do học sinh trường hóa không còn học nên sau khi sửa sang thì không có học sinh thuê nên vợ chồng bà đóng cửa, hiện nay đã bị xuống cấp.

- Sau khi chuyển nhượng bà Lý đã nhiều lần yêu cầu bà Nga đi ra ngân hàng làm thủ tục giải chấp và ra Phòng tài nguyên môi trường huyện L để xóa thế chấp nhưng bà Nga không làm. Bà Nga gây khó khăn cho bà Lý, đến ngày 20/5/2020 thì bà đưa bà Nga đến Phòng tài nguyên môi trường huyện L để làm thủ tục xóa thế chấp và được xóa thế chấp ngày 20/5/2020. Bà Lý tiếp tục yêu cầu bà Nga ra UBND xã để hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Nga lại gây khó dễ, bà Nga không ra nên bà không thể hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Nay bà Lý đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2008 giữa bà và bà Nga để bà làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ý kiến của bà Lê Thị N - bị đơn: Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35 địa chỉ: khu Nhà Ngoan, xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ, diện tích 360m² bà Nga sử dụng từ năm 1970, 1971. Năm 2005 bà được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35 địa chỉ: khu Nhà Ngoan, xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ, diện tích 360m², nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, Diện tích đất trên bà được cấp cho một mình bà, không liên quan đến người nào khác. Bà có xây cho con trai bà 01 nhà cấp 4, bà đã bán cho ông Nguyễn Tiến Sinh, diện tích khoảng 165m², sau khi chuyển nhượng đất của bà còn lại là 195m². Năm 2008 bà có

bán cho bà Lương Thị Hồng T ở khu 10, xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ diện tích đất là 140m² với giá 140.000.000đ, ngoài ra bà không mua bán gì với bà Dương Thị Thu L. Giữa bà với bà Thư chỉ viết giấy mua bán tay có chữ ký của bà và bà Thư có xác nhận của ông là trưởng khu. Nay bà Lý khởi kiện bà thì quan điểm của bà là không đồng ý do bà không mua bán gì với bà Lý. Do sức khỏe yếu, ốm đau bệnh tật khó khăn trong việc đi lại nên bà đề nghị vắng mặt tại các buổi làm việc tại trụ sở Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Ngọc K: Anh Khánh là con của ông Nguyễn Đắc Chung và bà Dương Thị Thu L. Bố mẹ anh có 03 người con là Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1992; Nguyễn Linh Trang, sinh năm 2000; Nguyễn Ngọc Bảo H, sinh năm 2012. Bố anh Khánh chết năm 2015, nay mẹ anh là bà Dương Thị Thu L khởi kiện bà Lê Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh nhất trí với quan điểm của mẹ anh (bà Lý) đã trình bày, anh đề nghị tòa án giao toàn bộ tài sản anh được hưởng cho bà Lý quản lý sử dụng, định đoạt và đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh đã có văn bản ủy quyền cho bà Lý tham gia tố tụng vì vậy anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Chị Nguyễn Thị Linh T: Chị Trang là con của ông Nguyễn Đắc Chung và bà Dương Thị Thu L. Bố mẹ chị có 03 người con chung là Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1992; Nguyễn Ngọc Bảo H, sinh năm 2012 và chị. Nay mẹ chị là bà Lý khởi kiện bà Lê Thị N về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị nhất trí với quan điểm của mẹ chị (bà Lý) đã trình bày với Tòa án. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và giao toàn bộ phần tài sản mà chị được hưởng cho mẹ chị (là bà Dương Thị Thu L) quản lý, sử dụng, định đoạt và đứng tên trong giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Cháu Nguyễn Ngọc Bảo H: Cháu là con của ông Nguyễn Đắc Chung và bà Dương Thị Thu L. Bố mẹ cháu có 03 người con chung là Nguyễn Ngọc K; Nguyễn Ngọc Bảo H và cháu. Cháu nhất trí với quan điểm của mẹ cháu là bà Lý đã trình bày với Tòa án. Cháu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và giao toàn bộ phần tài sản mà cháu được hưởng cho mẹ cháu (là bà Dương Thị Thu L) quản lý, sử dụng, định đoạt và đứng tên trong giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. UBND huyện L.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức Hùng trình bày:

- Năm 1994, bà Lê Thị N, khu 10, xã Tiên Kiên được UBND huyện Phong Châu (cũ) giao đất ở khu Nhà Ngoan, xã Tiên Kiên, với diện tích là 360m² đất ở (thửa đất 123, tờ bản đồ số 35). Năm 2005, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N, Năm 2007 bà Nga bán cho ông Nguyễn Tiến Sinh 165m² đất ở, diện tích còn lại tại thửa đất trên là

195m². Qua kiểm tra đo đạc hiện trạng sử dụng thửa đất 123, tờ bản đồ số 35 của bà Lê Thị N đang sử dụng thay đổi về hình thể và kích thước so với hình thể kích thước thửa đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nga, diện tích còn lại là 195m² (không thay đổi).

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất có biến động: Theo quy định của luật đất đai năm 2013, chủ sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận theo đúng hiện trạng sử dụng đất hiện nay (đối với thửa đất không có tranh chấp, ranh giới sử dụng ổn định).

- Đề nghị bà Dương Thị Thu L tháo dỡ phần công trình lấn sang đất hộ ông Nguyễn Tiến Sinh và bà Nguyễn Thị Bình, diện tích đất lấn ra hành lang giao thông và diện tích đất lấn phần phía sau.

Người làm chứng:

1. Anh Nguyễn Văn C: Anh là con trai bà Lê Thị N. Nguồn gốc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35 địa chỉ: khu Nhà Ngoan, xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ, diện tích 360m², được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/4/2005 mang tên bà Lê Thị N là của mẹ anh. Trên đất có 01 nhà cấp 4 lợp Plô xi măng. Việc mẹ anh có vay tiền Ngân hàng nông nghiệp - Chi nhánh Xuân Lũng và vay bao nhiêu tiền thì anh không biết. Mẹ anh có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Lúc đó mẹ anh vay và làm hợp đồng như thế nào anh không rõ. Anh lấy vợ năm 2004 sau đó ra ở riêng luôn. Anh không biết gì về việc mẹ anh (bà Lê Thị N) chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nga và chị Lý, anh Chung. Anh không xác định được chữ ký và chữ viết Nguyễn Văn C trong các hợp đồng chuyển nhượng và biên bản bàn giao tài sản, anh không nhớ có phải chữ ký và chữ viết của anh không. Nay bà Dương Thị Thu L khởi kiện bà Lê Thị N anh có quan điểm: Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nga và bà Lý như thế nào anh không biết vì thửa đất này là của mẹ anh. Toàn bộ tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4 và các công trình phụ trên đất là tài sản của mẹ anh. Anh không có ý kiến gì về việc mẹ anh mua bán chuyển nhượng cho chị Lý anh Chung. Anh đề nghị cho anh được vắng mặt tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt tại các buổi làm việc và vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

2. Chị Nguyễn Thị Thùy L: Chị Lương kết hôn với anh Nguyễn Văn C năm 2004. Chị là con dâu bà Lê Thị N. Việc bà Nga chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lý anh Chung như thế nào chị không biết, không liên quan gì vì đất và tài sản trên đất là của bà Lê Thị N. Chồng chị đã trình bày, chị hoàn toàn nhất trí với quan điểm của anh Chung. Chị không nhớ chị có ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản bàn giao tài sản không, chị không nhớ chính xác là ký vào những giấy tờ gì. Việc mua bán giữa bà Nga và bà Lý như thế nào chị không biết. Chị đề nghị cho chị được vắng mặt tại các buổi làm việc và vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

3. Bà Lương Thị Hồng T: Khoảng tháng 4/2008 bà Thư có biết là bà Lê

Thị N chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thu L và anh Nguyễn Đắc Chung, thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, diện tích 195m² ở gần nhà bà, trên đất có 01 nhà cấp 4. Khi mua bán hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và thống nhất thỏa thuận giá là 150.000.000đ, bà có ký vào phần người làm chứng trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2008 (viết tay), Biên bản bàn giao tài sản ngày 24/5/2008 (Bản đánh máy), Giấy biên nhận ngày 24/5/2008 (Giấy viết tay), Giấy biên nhận ngày 27/4/2008 (Giấy viết tay), Giấy biên nhận ngày 20/5/2008 (Giấy viết tay). Bà trực tiếp có mặt khi hai bên thỏa thuận và lập hợp đồng và viết giấy biên nhận. Ngoài ra các hợp đồng khác thì bà không biết.

- Bà Thu ở gần nhà bà Nga nhưng giữa bà và bà Nga không có việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào. Bà Nga khai bán cho bà thửa đất mà bà Nga bán cho bà Lý và ông Chung là không đúng.

Bà biết việc chuyển nhượng còn có anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị Thùy L là vợ anh chung (con dâu bà Nga). Ngoài ra còn có ông Nguyễn Văn D là trưởng khu thời điểm đó có ký vào các hợp đồng, biên bản bàn giao tài sản và giấy biên nhận. Do công việc bận nên bà Thu đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt tại các phiên họp hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

4. Ông Nguyễn Văn D: Ông Dụng làm trưởng khu 20 (nay là khu 10), xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ từ năm 2002 đến năm 2010. Ông khẳng định chữ ký trong biên bản bàn giao tài sản ngày 24/5/2008, trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2008 (đánh máy), giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2008 (viết tay) là do ông ký vì lúc đó ông làm trưởng khu là người làm chứng.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nga và bà Lý ông có được chứng kiến việc giao dịch giữa bà Lý và bà Nga. Còn nội dung cụ thể việc mua bán và giao tiền như thế nào thì ông không để ý. Ông khẳng định chữ ký và chữ viết của bà Nga trong hợp đồng là đúng chữ ký và chữ viết của bà Nga.

Tại bản án số: 07/2022/DS-ST ngày 26/01/2022, Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 20/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui 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 Thu L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 24/5/2008 giữa bà Dương Thị Thu L và ông Nguyễn Đắc Chung với bà Lê Thị N có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Dương Thị Thu L được quyền sử dụng diện tích đất 195m², thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: Khu Nhà Ngao, xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ có các chỉ giới là 4, 5, 6, 9, 10, 4, đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 097082 ngày 11/4/2005 đứng tên bà Lê Thị N. Trên đất có 01 nhà cấp 4 lợp Ploximang diện tích khoảng 90m², có 01 phòng khách và 02 phòng ngủ và 01 nhà vệ sinh.(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Bà Dương Thị Thu L phải tháo dỡ toàn bộ phần diện tích nhà xây lấn sang đất hộ ông Nguyễn Tiến Sinh và bà Nguyễn Thị Bình là 21m² (có chỉ giới là A10, A5, A6, 9, A10), diện tích đất lấn ra hành lang giao thông là 8m² có chỉ giới là (A6, A7, A8, A9, A6) và diện tích đất lấn phần phía sau là 03m² có các chỉ giới là (A1, A2, 5, 4, A1).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Dương Thị Thu L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định: Nguyên đơn bà Dương Thị Thu L tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí giám định số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng). Xác nhận bà Dương Thị Thu L đã nộp số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Dương Thị Thu L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền là 5.979.000đ, Xác nhận bà Dương Thị Thu L đã nộp số tiền là 5.979.000đ (Năm triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

2. Về án phí: Bà Lê Thị N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Dương Thị Thu L số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0001285 ngày 12/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Phú Thọ.

3. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã nơi đương sự thường trú.

"Trong 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 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."

Ngày 28/02/2022 bà Lê Thị N kháng cáo, nội dung: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng; chữ ký, chữ viết trong hợp đồng không phải của bà; bà không bán đất cho chị Lý. Tại đơn kháng cáo ngày 26/02/2022 bà Nga ghi là bán đất cho bà Lương Thị Hồng T giá 140 triệu đồng.

Tại phiên tòa ngày 19/5/2022:

Bà Nga trình bày là hộ nghèo có sổ chứng nhận hộ nghèo nhưng không đem theo. Kiểm sát viên đề nghị hoãn phiên tòa để đề nghị Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Phú Thọ xem xét cử trợ giúp viên trợ giúp pháp lý cho bà Nga nếu đủ điều kiện.

Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa ngày 23/6/2022:

Bà Nga giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày bán đất là bán đất cho bà Thư và chỉ bán 140m² giá 140 triệu đồng có ông Dụng nguyên là trưởng khu 10 ký xác nhận. Bà không bán đất cho ông Chung, bà Lý, không ký bất cứ giấy tờ gì về bán đất hay nhận tiền với ông Chung, bà Lý.

Bà Lý trình bày việc mua bán đất với bà Nga có đầy đủ giấy tờ chuyển nhượng, giấy nhận tiền của bà Nga, bà Nga đã bàn giao nhà, đất và giấy chứng nhận QSD đất cho ông bà từ năm 2008, nhưng cố tình gây khó khăn không ra chính quyền làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị tòa án không chấp nhận kháng cáo.

Bà Lương Thị Hồng T trình bày: không có việc bà mua bán thửa đất trên của bà Nga. Bà Nga bán thửa đất 123 cho ông Chung, bà Lý, không phải cho bà, lời khai của bà Nga là không đúng sự thật.

Ông Nguyễn Văn D trình bày: Năm 2008 có chứng kiến việc bà Nga bán đất cho ông Chung, bà Lý, có ký vào giấy chuyển nhượng đất giữa hai bên ngày 24/5/2008. Việc ông xác nhận vào giấy xác nhận ngày 12/7/2020 cho bà Nga là do ông nhầm lẫn vì thời gian quá lâu; bà Thư không có giao dịch mua bán thửa đất trên với bà Nga.

Chủ tọa công bố bài phát biểu của bà Bùi Thị Thanh Nga – Trợ giúp viên trợ giúp pháp lý cho bà Lê Thị N.

Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị N vì không có cơ sở. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của bà Lê Thị N trong hạn, hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của bà Lê Thị N. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 11/4/2005 bà Lê Thị N được UBND huyện L, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AC 097082 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, diện tích 360m², địa chỉ thửa đất tại: Khu Nhà Ngoan, xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất là tài sản riêng của bà Nga. Năm 2007 bà Nga đã

chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Sinh, bà Nguyễn Thị Bình 165m², còn lại 195m², trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn diện tích khoảng 90m².

Ngày 27/4/2008 bà Nga viết giấy chuyển nhượng thửa đất và ngôi nhà trên đất cho ông Nguyễn Đắc Chung (chết năm 2015), bà Dương Thị Thu L với giá là 150 triệu đồng, trong giấy chuyển nhượng còn có anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị Thùy L (con trai và con dâu của bà Nga) ký xác nhận. Bà Nga đã nhận 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) cùng ngày (có giấy biên nhận nhận tiền); số tiền 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng) nhất trí giao vào ngày 28/5/2008. Ngày 20/5/2008, bà Lý, ông Chung giao tiếp cho bà Nga 93 triệu đồng (có giấy biên nhận nhận tiền).

Ngày 24/5/2008 bà Nga viết giấy viết tay chuyển nhượng, giấy bàn giao nhà, đất cho ông Chung, bà Lý và giấy biên nhận đã nhận đủ số tiền 17 triệu đồng còn lại. Đồng thời hai bên lập một bản hợp đồng đánh máy có nội dung bà Nga chuyển nhượng cho ông Chung, bà Lý thửa đất 123, tờ bản đồ số 35, diện tích 195m², địa chỉ: khu Nhà Ngoan, xã Tiên Kiên, huyện L, trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn lợp **Ploximăng** diện tích khoảng 90m², có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn D là trưởng khu.

Bà Nga khai chỉ chuyển nhượng thửa đất, ngôi nhà trên đất cho bà Thu, không chuyển nhượng cho ông Chung, bà Lý; bà Thu không thừa nhận; bà Nga thì không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Kết quả giám định chữ ký, chữ viết tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy biên nhận nhận tiền viết tay đều xác định là chữ ký, chữ viết của bà Lê Thị N (Kết luận giám định số 437/KLGD-PC09 ngày 07/4/2021- BL 59)..

Như vậy có đủ cơ sở kết luận: Ngày 27/4/2008 bà Lê Thị N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 195m² đất thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: khu Nhà Ngoan, xã Tiên Kiên, huyện L và 01 ngôi nhà cấp bốn lợp **Ploximăng** diện tích khoảng 90m² trên đất cho vợ chồng ông Nguyễn Đắc Chung, bà Dương Thị Thu L với giá 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng); đến ngày 24/5/2008 hai bên tiếp tục lập hợp đồng viết tay và thêm bản hợp đồng đánh máy, đồng thời lập biên bản bàn giao nhà, đất cho nhau có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn D là trưởng khu Nhà Ngoan (nay là khu 10). Ông Chung, bà Lý đã trả đủ số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Nga; các lần nhận tiền bà Nga đều viết giấy biên nhận đầy đủ. Không có căn cứ xác định bà Nga chuyển nhượng thửa đất và ngôi nhà cho bà Thu như lời khai của bà Nga.

Tuy hợp đồng ký kết ngày 24/5/2008 không công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 124 của BLDS năm 2005, nhưng Nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự,

không có căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép, nhảm lẫn hay giả tạo. Ông Chung, bà Nga đã trả đủ số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng QSD toàn bộ thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: khu Nhà Ngoan, xã Tiên Kiên, huyện L và 01 ngôi nhà cấp bốn lợp **Ploximăng** diện tích khoảng 90m² trên đất cho bà Nga theo hợp đồng. Thực tế thì bà Nga đã bàn giao lại nhà, đất và Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Chung, bà Lý từ năm 2008; ông Chung, bà Lý đã nhận nhà đất, đồng thời cải tạo, sửa chữa sử dụng, cho thuê từ thời điểm đó đến nay. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng có hiệu lực là đúng. Do đó kháng cáo của bà Lê Thị N không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp với sự thật khách quan của vụ án được chấp nhận.

[3] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật, nhưng bà Nga là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà Nga.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 26/01/2022, Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 20/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui 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 Thu L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 24/5/2008 giữa bà Dương Thị Thu L và ông Nguyễn Đắc Chung với bà Lê Thị N có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Dương Thị Thu L được quyền sử dụng diện tích đất 195m², thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: Khu Nhà Ngoan, xã Tiên Kiên, huyện L, tỉnh Phú Thọ có các chỉ giới là 4, 5, 6, 9, 10, 4, đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 097082 ngày 11/4/2005 đứng tên bà Lê Thị N. Trên đất có 01 nhà cấp 4 lợp Ploximang diện tích khoảng 90m², có 01 phòng khách và 02 phòng ngủ và 01 nhà vệ sinh.(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Bà Dương Thị Thu L phải tháo dỡ toàn bộ phần diện tích nhà xây lấn sang đất hộ ông Nguyễn Tiến Sinh và bà Nguyễn Thị Bình là 21m² (có chỉ giới là A10, A5, A6, 9, A10), diện tích đất lấn ra hành lang giao thông là 8m² có chỉ giới là (A6, A7, A8, A9, A6) và diện tích đất lấn phần phía sau là 03m² có các chỉ giới là (A1, A2, 5, 4, A1).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Dương Thị Thu L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định: Nguyên đơn bà Dương Thị Thu L tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí giám định số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng). Xác nhận bà Dương Thị Thu L đã nộp số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Dương Thị Thu L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền là 5.979.000đ, Xác nhận bà Dương Thị Thu L đã nộp số tiền là 5.979.000đ (Năm triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

2. Về án phí: Bà Lê Thị N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Dương Thị Thu L số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0001285 ngày 12/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Phú Thọ.

"Trong 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 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."

[2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị N.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND H. Lâm Thao;
- Chi cục THADS Lâm Thao;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Việt Tiến