TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 116/2021/DS - PT
Ngày 12- 10- 2021
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 BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Thạo;

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Hiền; bà Nguyễn Thị Hương Giang.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Hương Mai, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên toà: Ông Lương Thất Tùng, kiểm sát viên.

Ngày 06/10/2021 và ngày 12/10/2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/DSPT ngày 05/4/2021, về việc " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS- ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2021/QĐ - PT ngày 04/6/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Trương Văn L - Sinh năm 1963 (có mặt);
2. Bà Mai Thị H - Sinh năm 1965 (có mặt);

Đều trú tại: Thôn L, xã GS, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

- *Bị đơn:* 1. Ông Phạm Văn S - Sinh năm 1971 (có mặt);
2. Bà Nguyễn Thị Đ - sinh năm 1971 (có mặt);

Đều trú tại: Thôn a, xã TQ, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư: Phạm Gia L- Văn phòng luật sư H, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (vắng mặt tại phiên tòa ngày 06/10/2021, có mặt tại phiên tòa ngày 12/10/2021) ;

Địa chỉ: Phòng 505, chung cư F4, đường TK, phường YH, quận CG, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND xã TQ, huyện LN do ông Trần Huy D- Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật (vắng mặt);

2. Anh Phạm Văn Q, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 58, đường CMTT, tổ 4 phường PĐP, Thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên;

3. Chị Phạm Thị Kim A, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn TT, xã QS, TP TĐ, tỉnh Ninh Bình.

4. Anh Phạm Xuân T, sinh năm 2000 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn a, xã TQ, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

5. Anh Hoàng Văn C, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn TH, xã GS, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

6. Anh Lê Văn C, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn P, xã PĐ, huyện LN, tỉnh Bắc Giang;

7. UBND huyện LN do ông Mai Văn D - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LN đại diện theo ủy quyền (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Trương Văn L, bà Mai Thị H trình bày:

Ngày 07/11/2005, vợ chồng ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích đất 360m^2 với chiều rộng 09m và chiều sâu 40m có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Đông: Giáp đất ông Leo Văn T.

Phía Nam: Giáp đường quốc lộ 31.

Phía Tây: Giáp đất ông Hoàng Văn S.

Phía Bắc: Giáp vườn nhà ông Phạm Văn S.

Giá trị đất chuyển nhượng là 190.000.000 đồng vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ chịu trách nhiệm tách sổ đỏ để sang tên cho vợ chồng ông Trương Văn L trong thời hạn từ khi ký hợp đồng đến năm 2007. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Trương Văn L và vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ có sự chứng kiến và xác nhận của ông Leo Văn T là trưởng thôn A, xã TQ ký xác nhận ngày 07/11/2005, ông Nguyễn Văn M là cán bộ địa chính xã TQ và ông Nguyễn Văn B là chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TQ ký xác nhận ngày 08/11/2005, đồng thời ông

Nguyễn Văn M kẻ vào sơ đồ thửa đất trên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 788488 của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ để chia tách diện tích đất ông S, bà Đchuyển nhượng cho vợ chồng ông.

Ngay sau khi làm "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 07/11/2005 ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ đã giao đúng diện tích đất cho vợ chồng ông Trương Văn L sử dụng ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp, nhưng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ không làm thủ tục sang tên, chuyển sổ cho vợ chồng ông Trương Văn L theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông Trương Văn L khởi kiện đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 07/11/2005 giữa vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ và ông Trương Văn L theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện LN diện tích thực tế là 170,6m^2 trong đó 160m^2 đất ở 10,6m^2 đất trồng cây lâu năm trong tổng diện tích đất 869m^2 đã được cấpG chứng nhận quyền sử dụng đất số Q788488, vào sổ số 00215/QSDĐ/ QĐ số 523 QĐ – UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 29/11/2000, mang tên hộ ông Phạm Văn S tại thôn A, xã TQ và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Phạm Văn S tại thôn A, xã TQ theo quyết định số 290/QĐ - UBND ngày 24/01/2013 (Giấy chứng nhận số BM101030, số vào số cấp GCN: CH000220).

Tại bản tự khai và những lời khai tiếp theo, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Vợ chồng ông bà có ký vào "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 07/11/2005 và nhận của ông Trương Văn L, bà Mai Thị H số tiền là 190.000.000 đồng chẵn đồng thời hẹn đến năm 2007 sẽ làm xong thủ tục sang tên cho ông Trương Văn L, bà Mai Thị H. Nhưng do ông bà làm ăn gặp thua lỗ, phải thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông Trương Văn L, bà Mai Thị H theo quy định được. Nay hai bên không thể thỏa thuận được nên ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã TQ, huyện LNtrình bày:

Giữa ông Trương Văn L với vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ có viết và ký kết "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 07/11/2005. Các bên có đề nghị cán bộ địa phương xác nhận. Vợ chồng ông S, bà Đ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Phía vợ chồng ông Trương Văn L, bà Mai Thị H đã quản lý, sử dụng diện tích đất 360m^2 từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Tuy nhiên phía vợ chồng ông S, bà Đ chưa làm thủ tục đăng ký, sang tên cho ông Trương Văn L theo định.

***Ông Nguyễn Văn M– Nguyên là công chức địa chính xã TQ, huyện LNgiai đoạn năm 2000 – 2005 trình bày**:*

Vào ngày 08/11/2005, ông Trương Văn L có đem Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 07/11/2005 giữa ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ với ông Trương Văn L tới Ủy ban nhân dân xã TQ, huyện LNđể xác nhận. Do Giấy chuyển nhượng đã có đầy đủ bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Văn L đã ký, Ban quản lý thôn A, xã TQ là ông Leo Văn T trưởng thôn ký xác nhận. Ông Phạm Văn S, ông Trương Văn L cùng nhau cầm Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 07/11/2005 đề nghị xác nhận nên ông xác nhận nội dung chuyển nhượng giữa hai bên do hai bên lúc đó rất vui vẻ, thoải mái, không thấy có sự ép buộc gì. Sau khi ký xác nhận thì ông có cầm Giấy chuyển nhượng đất ở giữa hai bên trình Chủ tịch ủy ban nhân dân xã TQ là ông Nguyễn Văn B ký xác nhận.

Đồng thời ông S đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất diện tích 869m^2 mang tên ông S cho ông, ông đã trực tiếp kẻ vẽ vào sơ đồ thửa đất trên sổ đỏ để thể hiện mảnh đất mà ông S bán cho ông L, ông còn ghi chú thích rõ là mảnh đất đó "chuyển nhượng cho ông L". Sau khi kẻ vẽ xong, ông yêu cầu ông S gọi vợ ông S đến ký thì ông S nói là vợ không có nhà nên ông đưa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chuyển nhượng đất ở cho ông S và dặn ông S: Khi nào vợ ông S ký xong thì mang đến xã làm thủ tục. Nhưng từ đó không thấy ông S và ông L đến làm thủ tục sang tên diện tích đất chuyển nhượng theo quy định.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2020 , người làm chứng là ông Nguyễn Văn B - Nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TQ, huyện LN thời kì 2004 – 2011 trình bày:

Ngày 08/11/2005, cán bộ văn phòng đã đem Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 07/11/2005 trình ông ký xác nhận thì ông ký xác nhận với tư cách Chủ tịch UBND xã. Ông cũng không biết ông L, bà Đ, ông S có đến UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đầy đủ không nhưng thấy bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đều đã ký vào Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 07/11/2005.

- Ông Leo Văn T nguyên là trưởng thôn A xã TQ thời kỳ 2000 – 2008 trình bày:

Ngày 07/11/2005, ông có được chứng kiến việc chuyển nhượng đất ở giữa ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ với ông Trương Văn L theo đó vợ chồng ông S, bà Đ chuyển nhượng mảnh đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện

tích 896m^2 tên hộ ông Phạm Văn S cho ông Trương Văn L. Ông có được chứng kiến việc chuyển nhượng giữa hai gia đình và ký vào Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 07/11/2005. Sau đó hai bên gia đình đã làm thủ tục tiếp theo ra sao thì ông không rõ.

- Tại bản tự khai con chung của ông S, bà Đ là Phạm Văn Q và Phạm Xuân T trình bày:

Khi bố mẹ các anh ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trương Văn L, bà Mai Thị H ngày 07/11/2005 thì các anh vẫn còn nhỏ, chưa đủ 15 tuổi nên việc giải quyết tranh chấp vụ án trên do ông S, bà Đ quyết định.

- Tại bản tự khai con chung của ông S, bà Đức là Phạm Thị Kim A trình bày:

Khi ông S, bà Đký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trương Văn L, bà Mai Thị H ngày 07/11/2005 chị dưới 15 tuổi và đang đi học lớp 7, lớp 8. Do ông S, bà Đ chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn L, bà Mai Thị H chưa thông qua ý kiến của chị nên chị không biết có việc chuyển nhượng này.

- Ông Mai Văn D - Phó trưởng phòng TNMT huyện LN đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện LN trình bầy:

Hộ ông Phạm Văn S được UBND huyện LN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 00215/QSDĐ tại Quyết định số 523 QĐ - UB (H) ngày 29/11/2000 với diện tích 869m^2 trong đó tích đất ở là 360m^2 diện tích đất trồng cây lâu năm là 509m^2. Thửa đất trên đã được UBND huyện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số: 290/QĐ - UBND ngày 24/01/2013 số vào sổ số CH000220 diện tích vẫn giữ nguyên là 869m^2 trong đó tích đất ở là 360m^2 diện tích đất trồng cây lâu năm là 509m^2. Cả hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều ghi địa chỉ thửa đất tại Thôn A, xã TQ, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

Trên thực tế, thửa đất trên thuộc địa phận thôn P, xã PĐ, huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Nguyên nhân có sự sai lệch trên là do hộ ông Phạm Văn S có hộ khẩu thường trú tại thôn A, xã TQ, huyện LN, tỉnh Bắc Giang, Khi đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sơ xuất kê khai địa chỉ thửa đất giống như địa chỉ thường trú.

Đề nghị Tòa án xác định thửa đất trên thuộc địa giới hành chính thôn P, xã PĐ và giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Tại biên bản tự khai,ông Trần Huy D - Chủ tịch UBND xã TQ trình bày:

Giữa ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ với ông Trương Văn L có viết Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 7/11/2005. Sau khi viết Giấy chuyển nhượng các bên đã

giao đủ tiền chuyển nhượng, ông Trương Văn L, bà Mai Thị H đã quản lý, sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng đến nay. Tuy nhiên phía vợ chồng ông S, bà Đ chưa làm thủ tục sang tên cho ông Trương Văn L, bà Mai Thị H theo đúng quy định của pháp luật. Địa phương đề nghị giải quyết đảm bảo quyền lợi cho các bên theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại biên bản xác minh với anh Đinh Văn Khoa là hộ liền kề với đất tranh chấp đã cung cấp:

Anh ở thửa đất giáp với đất tranh chấp giữa ông Trương Văn L, bà Mai Thị H với ông S, bà Đức từ năm 2007 đến nay. Từ khi anh ra ở thì anh thấy vợ chồng ông Trương Văn L, bà Mai Thị H là người quản lý thửa đất đang tranh chấp.

***- Tại bản tự khai ngày 29/10/2020 anh Lê Văn C và anh Hoàng Văn C trình bày*:**

Các anh biết ông bà L, H có nhu cầu cho thuê nhà ở thôn A, xã TQ, huyện LN giáp trục đường 31 nên các anh có hỏi thuê và được hai ông bà đồng ý. Vì vậy anh Hoàng Văn C đã ký hợp đồng thuê nhà với hai ông bà thời hạn là 02 năm kể từ ngày 01/4/2019 với giá là 15.000.000 đồng/năm với diện tích là ½ diện tích đất của ông bà.

Anh Lê Văn C đã ký hợp đồng thuê nhà với hai ông bà thời hạn là 03 năm kể từ ngày 13/4/2019 với giá là 15.000.000 đồng /năm với diện tích là ½ diện tích đất của ông bà.

Nay giữa ông Trương Văn L, bà Mai Thị H và vợ chồng ông S, bà Đ có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến ½ diện tích đất các anh đang thuê với ông Trương Văn L, bà Mai Thị H thì các anh đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho các anh, do từ trước khi thuê nhà đến nay anh được biết đất anh thuê là do ông Trương Văn L, bà Mai Thị H quản lý. Nay các anh không đề nghị Tòa án giải quyết hợp đồng thuê nhà trong vụ án này và không có yêu cầu độc lập gì.

- Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/11/2020 có kết quả:

Thửa đất có 869m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Phạm Văn S, địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã TQ diện tích đất ở là 360m^2 diện tích đất trồng cây lâu năm là 509m^2. Diện tích đất theo "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 07/11/2005 có diện tích thực tế là 170,6m^2 các bên đương sự thỏa thuận diện tích đất ở là 160m^2, diện tích đất trồng cây lâu năm là 10,6m^2. Nay cơ quan chuyên môn xác định địa chỉ thửa đất trên thuộc thôn P, xã PĐ, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

- Tại biên bản định giá tài sản ngày 13/11/2020 có kết quả như sau:

Diện tích đất theo Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 07/11/2005 có diện tích thực tế là 170,6m^2 trong đó 160m^2 đất ở trị giá 1.600.000.000 đồng, 10,6m^2 đất trồng cây lâu năm trị giá 31.800.000 đồng.

Tài sản trên đất đất có 01 căn nhà cấp 4 có giá trị thực tế là 3.458.700 đồng, ngoài ra có hệ thống cửa kính, gạch lát nền anh Hoàng Văn C không đề nghị định giá, phần đất này có phía tây giáp đất anh Đinh Văn K.

01 nhà cấp 4 có giá trị thực tế là 3.485.700 đồng hiện anh Lê Văn C đang sử dụng. Ngoài ra có phần bán mái tôn, tường xây cay do anh Cường tôn tạo nhưng anh Cường không có đề nghị hội đồng xem xét, định giá.

Trên hai thửa đất có một số bụi chuối, cây xanh các bên không đề nghị định giá.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là: 1.638.717.400 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu, bẩy trăm mười bẩy nghìn bốn trăm đồng).

Với nội dung vụ án như trên, bản án số 02/2021/DS- ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 22, 131; 133; 705; 706; 707; 708; 709;710; 711;712;713 Bộ luật dân sự 1995; Điều 21; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật đất đai (sửa đổi bởi khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP); Khoản 4 Điều 29 Luật đất đai 2013; Các điều 3; 6; 26; 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn L, bà Mai Thị H.

Công nhận "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 07/11/2005 giữa ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ và ông Trương Văn L. Xác định diện tích đất 170,6m^2 trong đó 160m^2 đất ở, 10,6m^2 đất trồng cây lâu năm, đã được UBND huyện LN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Phạm Văn S số vào sổ số 00215/QSDĐ tại Quyết định số 523/QĐ - UB (H) ngày 29/11/2000 với diện tích 869m^2 trong đó tích đất ở là 360m^2 diện tích đất trồng cây lâu năm là 509m^2 và được UBND huyện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số: 290/QĐ - UBND ngày 24/01/2013 số vào sổ số CH000220 diện tích là 869m^2 trong đó tích đất ở là 360m^2 diện tích đất trồng cây lâu năm là 509m^2 tại thôn P, xã PĐ, huyện LN, tỉnh Bắc

Giang thuộc quyền sử dụng của ông Trương Văn L, vợ là bà Mai Thị H (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự.

Do tại phiên tòa ngày 02/02/2021 ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ đều vắng mặt, ngày 23/02/2021, Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang giao bản án cho ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 08/3/2021, ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông tham gia phiên tòa sơ thẩm;

Việc vợ chồng ông và ông Trương Văn L lập "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 07/11/2005 chỉ là giả mạo để che giấu việc ông S vay tiền của ông L.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

Tại phiên Tòa phúc thẩm ông Trương Văn L không thay đổi, bổ sung rút yêu cầu khởi kiện, ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ không thay đổi, bổ sung rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 7/11/2005 không hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử đánh giá lại Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 7/11/2005 có đúng trình tự thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại nội dung liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Đ, ông S với vợ chồng ông L, bà Hvì trường hợp chuyển nhượng một phần thửa đất phải làm thủ tục tách thửa.

Thửa đất là tài sản của hộ gia đình ông Phạm Văn S nên khi chuyển nhượng phải có đầy đủ chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình. Sau khi chuyển nhượng các bên không làm thủ tục bàn giao tài sản, không tách thửa, không đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Phiên tòa sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang giải quyết vụ án.

- Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Phiên tòa sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện LNxét xử ngày 02/02/2021 không triệu tập người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà, nhưng vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà là không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà.

Việc vợ chồng bà viết Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 7/11/2005 để chuyển nhượng 360m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q788488 UBND huyện cấp ngày 29/11/2000 (bút lục số 212) nhưng sự thật là: Vào trước năm 2005 vợ chồng bà có vay của vợ chồng ông Trương Văn L 10.000.000 đồng, vợ chồng ông L, bà H viết Giấy chuyển nhượng đất ở yêu cầu vợ chồng bà ký nhưng ông, bà không nhất trí thì được vợ chồng ông L, bà H giải thích phải viết Giấy chuyển nhượng đất ở để hợp lệ cho việc vay tiền nên ông, bà đồng ý ký vào Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 7/11/2005, chữ ký và chữ viết "vợ Nguyễn Thị Đ và chữ ký, chữ viết chồng Phạm Văn S" đúng là chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông, bà.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện LN.

- Ông Phạm Văn S trình bày: Đồng ý với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị Đ, ông không thay đổi, bổ sung gì.

- Ông Trương Văn L trình bày: Vợ chồng ông mua đất của ông S, bà Đ có viết "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 7/11/2005 nhưng do tin tưởng vợ chồng ông S ông đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà Đđể ông S, bà Đ làm thủ tục thế chấp tại Ngân hàng vay vốn làm ăn. Sau khi giải chấp vợ chồng ông S, bà Đ không làm thủ tục sang tên để ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không nhận kháng cáo của ông S, bà Đ giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Mai Thị H trình bày: Đồng ý với ý kiến trình bày của ông Trương Văn L, không thay đổi, bổ sung gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; thực hiện việc giao thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và các đương sự đúng quy định tại Điều 285 BLTTDS; chấp hành đúng thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại điểm c khoản 1

Điều 286 BLTTDS; thực hiện việc gửi hồ sơ vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu tham gia phiên tòa; việc gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử cho người kháng cáo, người liên quan đến việc kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 290, Điều 292 BLTTDS.

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS về phiên tòa phúc thẩm: Xét xử đúng, đủ thành phần theo quyết định đưa vụ án ra xét xử; trình tự thủ tục tại phiên tòa đúng quy định tại các Điều 297, 298, 302, 303, 305, 306 BLTTDS.

- Về việc tuân theo pháp luật của thư ký phiên tòa**:** Thư ký phiên tòa đã phổ biến nội quy phiên tòa; kiểm tra sự có mặt của những người tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án và thực hiện các việc khác theo đúng quy định tại Điều 237 BLTTDS.

Đối với đương sự:

- Nguyên đơn: Thực hiện đúng các Điều 70, 71 BLTTDS quy định về quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn.

- Bị đơn: Thực hiện đúng các Điều 70, 72 BLTTDS quy định về quyền, nghĩa vụ của bị đơn.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS - ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng vào phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng họ không có liên quan đến kháng cáo và việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ:

[2.1] Kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS- ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử thấy:

Quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành việc thu thập chứng cứ và chứng minh đầy đủ và đúng quy định tại chương VII của Bộ luật tố tụng dân sự; thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của tại Điều 63 của Bộ luật tố tụng dân sự; quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự mà không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ý kiến của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ cho rằng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà không nhận được sao chụp hồ sơ vụ án, không nhận được văn bản triệu tập đến phiên tòa: Hội đồng xét xử thấy:

Việc sao chụp hồ sơ vụ án là quyền của Luật sư. Ông S, bà Đkhông có căn cứ chứng minh Tòa án không tạo điều kiện cho Luật sư sao chụp hồ sơ vụ án.

Phiên tòa xét xử ngày 21/01/2021, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ đã có đơn xin hoãn phiên tòa (bút lục số 229), Hội đồng xét xử sơ thẩm đã quyết định hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào 07 giờ 30 phút ngày 02/02/2021. Ngày 01/02/2021, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục có đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ hai (bút lục số 286,287), nội dung đơn xin hoãn phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn S ghi: *"Tôi đã nhận được thông báo của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang thông báo có quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 02/02/2021. Với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ, tôi không thể tham gia phiên tòa do vào ngày 02/02/2021 tôi có lịch tham gia phiên tòa xét xử vụ án hình sự tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội…"*. Như vậy chứng tỏ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà Đ đã nhận được các văn bản do Tòa án cấp sơ thẩm gửi, biết được phiên tòa lần thứ hai xét xử vụ án vào ngày 02/02/2021 nhưng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục vắng mặt lần thứ hai. Hội đồng xét xử sơ thẩm tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ cho rằng, việc ký "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 7/11/2005 chỉ là giả tạo, mục đích che giấu cho việc ông S vay tiền của ông L. Hội đồng xét xử thấy: Tại các bản khai có trong hồ sơ vụ án ông S, bà Đ đều thừa nhận có việc bán đất cho ông Trương Văn L, bà Mai Thị H đều thừa nhận có ký kết "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 7/11/2005,

được Ủy ban nhân dân xã TQ, huyện LN xác nhận ngày 8/11/2005 và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng.

Tại giấy nhận tiền ngày 25/11/2005, ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ đã nhận số tiền 171.000.000 đồng (một trăm bẩy mươi mốt triệu đồng chẵn – bút lục số 182). Tại biên bản hòa giải ngày 31/8/2020 ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ cùng xác nhận có ký trên "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 07/11/2005 và đã nhận của ông Trương Văn L, bà Mai Thị H số tiền là 190.000.000 đồng và hẹn đến năm 2007 sẽ làm thủ tục sang tên cho ông bà (bút lục số 73). Như vậy có đủ căn cứ để khẳng định: Ông Trương Văn L nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ 360m^2 đất như nội dung ghi tại "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 7/11/2005 là sự thật. Ông S, bà Đtrình bày việc các bên ký "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 07/11/2005 là giả tạo, che giấu hợp đồng vay tiền là không có căn cứ. Ông L đã trả đủ tiền và đã nhận diện tích đất ông S chuyển nhượng. Ông Trương Văn L, bà Mai Thị H khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật đất đai (sửa đổi bởi khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP) quy định*: "1. Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:*

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008"; phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*".

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy: Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS- ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông S, bà Đ không được chấp nhận nên ông S, bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 294, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS- ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ cho ông S vào số tiền 300.000 đồng ông S đã nộp ghi tại Biên lai số AA/2019/0001876 ngày 11/3/2021 và trừ cho bà Đ300.000 đồng đã nộp ghi tại Biên lai số AA/2019/0001877 ngày 11/3/2021. Xác nhận ông S, bà Đđã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND Tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện LN;
- Chi cục THADS huyện LN;
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Xuân Thạo