| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH VĨNH PHÚC** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập- Tự do- Hạnh phúc** |

Bản án số: 28/2024/DS- PT
Ngày 02 tháng 02 năm 2024
*" 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 VĨNH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà*: Ông Nguyễn Duy Sơn.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Vĩnh Thành và bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Nông Xuân Trúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên toà*:** Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2023/TLPT - DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 141/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Đào Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội, (vắng mặt).

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Ông Phạm Tiến T, sinh năm 1991; địa chỉ: Số C, đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị B, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn B, xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Vũ Thị Kiều A - Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Số A Manor A, S, The Manor Central Park N, Phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội, (có mặt).

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

+ Ông Nguyễn Tuấn A1, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

+ Anh Hạ Đình T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội, (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Lê Thị B.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 7 năm 2022, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Giữa nguyên đơn Đào Thị H với bị đơn Lê Thị B có mối quan hệ gia đình (bà B là dì ruột chị H). Năm 2008 bà Lê Thị B chung sống với ông Nguyễn Tuấn A1, quá trình chung sống bà B và ông Nguyễn Tuấn A1 được cụ Lê Đức T2 (là bố của bị đơn và ông ngoại của nguyên đơn) chuyển nhượng cho thửa đất diện tích 128m$^2$ tại thôn B, xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (trong đó 50m$^2$ đất ở và 78m$^2$ đất LNK) tại một phần thửa số 105, tờ bản đồ 299. Bà Lê Thị B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) đối với thửa đất trên. Sau đó khoảng năm 2009, ông Nguyễn Tuấn A1 với bà Lê Thị B không chung sống cùng nhau và đã thỏa thuận về việc phân chia tài sản có nội dung bà B trả tiền cho ông Nguyễn Tuấn A1, bà B được toàn quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Ngày 04/01/2021 bà Lê Thị B chuyển nhượng (bán) cho chị Đào Thị H thửa đất trên với giá 300.000.000 đồng. Chị H đã trả cho bà B 250.000.000 đồng, bà B đã nhận tiền và giao lại quyền sử dụng đất cho chị H quản lý, sử dụng. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa chị H và bà B thỏa thuận bà B có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp lại GCN đối với thửa đất trên và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H theo quy định (do bà B nói bị mất GCN). Sau khi chị H được cấp GCN thì chị H sẽ trả bà B số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân (UBND) xã V, huyện L xác nhận ngày 04/01/2021. Thời hạn thực hiện của hợp đồng từ ngày 04/01/2021 đến ngày 04/6/2021 phải làm xong thủ tục để chị H được cấp GCN đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của bà B.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền của chị H thì bà B không làm các thủ tục để được cấp lại GCN và hoàn thiện thủ tục cấp GCN cho chị H, chị H đã nhiều lần yêu cầu bà B hoàn thiện thủ tục để cấp GCN cho chị H nhưng bà B tìm nhiều lý do kéo dài và không thực hiện. Do bà B không thực hiện nghĩa vụ nên chị H đã tố cáo bà B đến Công an huyện L. Quá trình giải quyết theo đơn tố cáo của chị H Công an huyện L có thông báo cho chị H là tranh chấp dân sự. Do vậy chị H khởi kiện bà B đến Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) lập ngày 04/01/2021 giữa chị Đào Thị H với bà Lê Thị B về diện tích 128m$^2$ (trong đó 50m$^2$ đất ở và 78m$^2$ đất LNK). Công nhận chị Đào Thị H được quyền quản lý sử dụng đối với diện tích đất trên tại thôn B, xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Bà Lê Thị B là bị đơn trình bày:* Thừa nhận mối quan hệ giữa bà B với chị H như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày. Cuối tháng 12 năm 2020 bà B bán cho chị H thửa đất có diện tích 128m$^2$ (trong đó 50m$^2$ đất ở

và 78m$^2$ đất LNK) tại thửa số 105, tờ bản đồ 02 theo bản đồ 299 địa chỉ thửa đất ở thôn B, xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc với giá 300.000.000 đồng; thừa nhận việc chị H đã trả cho bà B 250.000.000 đồng còn nợ lại 50.000.000 đồng. Ngày 04/01/2021 chị H và bà D (mẹ chị H) yêu cầu bà B ra UBND xã Vân Trục lập hợp đồng mua bán thửa đất trên. Về nguồn gốc thửa đất là do ông Lê Đức T2 (bố bà B) chuyển nhượng cho bà B và ông Nguyễn Tuấn A1 năm 2008, khi đó bà B và ông Nguyễn Tuấn A1 chung sống với nhau như vợ chồng. Đến năm 2009 thì bà B và ông Nguyễn Tuấn A1 không chung sống với nhau nữa nên ông Nguyễn Tuấn A1 đã chuyển nhượng lại cho bà B phần của ông Nguyễn Tuấn A1. Bà B thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tuấn A1 nên ông Nguyễn Tuấn A1 viết giấy chuyển nhượng đất cho bà B đã được UBND xã V xác nhận.

Khi bà B chuyển nhượng thửa đất trên cho chị H thì bà B và chị H có đến UBND xã V làm hợp đồng chuyển nhượng và được UBND xã V xác nhận nhưng do thời điểm đó GCN của bà B bị mất nên hợp đồng chuyển nhượng ghi thời gian thực hiện hợp đồng từ ngày 04/01/2021 đến ngày 04/6/2021. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H là hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên đến ngày 04/6/2021 bà B vẫn chưa được cấp lại GCN nên bà B đề nghị gia hạn thêm 03 tháng nhưng đến nay bà B vẫn không có GCN để làm thủ tục cấp GCN cho chị H.

Đến nay chị H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2021 bà B không đồng ý. Bà B đề nghị thanh toán cho chị H 500.000.000 đồng để chị H đỡ thiệt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn A1 vắng mặt tại phiên tòa, biên bản làm việc do Tòa án lập đã thể hiện nội dung:* Khoảng năm 2002 ông và bà Lê Thị B chung sống với nhau không có đăng ký kết hôn và không có con chung, quá trình chung sống ông và bà B có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông Lê Đức T2 (là bố bà B) ở thôn B, xã V, huyện L. Ngày 20/9/2009 ông viết văn bản thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B toàn quyền sử dụng thửa đất với giá 30.000.000 đồng, ông lấy lại 15.000.000 đồng, bà B đã trả ông 10.000.000 đồng còn 5.000.000 đồng hẹn chiều mai trả tiếp, sau đó ông viết giấy chuyển nhượng thửa đất cho bà B toàn quyền sử dụng và được UBND xã V xác nhận ngày 11/7/2011. Từ năm 2017 đến nay ông không chung sống cùng bà B, thửa đất mua chung ông đã chuyển nhượng kỷ phần của ông cho bà B toàn quyền sử dụng. Khi ông và bà B nhận chuyển nhượng đất từ ông T2 thì chỉ ông có tên trong phần đính chính trong GCN của ông T2. Bà B có làm thủ tục để được cấp GCN hay không thì ông không rõ. Việc bà B chuyển nhượng thửa đất cho chị H là quyền của bà B ông không có liên quan gì vì ông đã chuyển nhượng kỷ phần của ông cho bà B. Cuối năm 2021 chị H và bà D (mẹ chị H) mời ông lên UBND xã V và nhờ ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ông không ký vì không có liên quan gì đến thửa đất và đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hạ Đình T1 vắng mặt tại phiên tòa, có văn bản thể hiện nội dung:* Anh là chồng chị Đào Thị H (nguyên đơn): Ngày 04/01/2021, bà Lê Thị B có chuyển nhượng cho chị H diện tích 128m$^2$ đất, tại xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc với giá chuyển nhượng là: 300.000.000 đồng, chị H đã giao cho bà B số tiền là: 250.000.000 đồng, bà B nhận tiền và giao lại quyền sử dụng đất cho chị H quản lý sử dụng. Hai bên thỏa thuận bà B có trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp GCN và làm thủ tục chuyển nhượng sang tên GCN cho chị H, sau khi chị H được cấp GCN thì chị H sẽ thanh toán nốt số tiền 50.000.000 đồng còn lại cho bà B. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã V, huyện L xác nhận. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền thì bà Lê Thị B không thực hiện các thủ tục để cấp GCN cho chị H, chị H đã nhiều lần yêu cầu bà B hoàn tất thủ tục cấp GCN nhưng bà B tìm nhiều lý do để kéo dài và không thực hiện. Nay chị H khởi kiện vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch đề nghị giải quyết tranh chấp. Quan điểm của anh: Tài sản trên được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa anh và chị H nhưng tài sản trên do chị H nhận chuyển nhượng, anh và chị H thống nhất tài sản trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của chị H, anh không có bất kỳ quyền lợi nào liên quan đến thửa đất này. Anh đề nghị Tòa án: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa chị Đào Thị H và bà Lê Thị B đối với diện tích 128m$^2$ đất tại thôn B, xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc có hiệu lực pháp luật.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 129, Điều 401, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2014/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào Thị H và bà Lê Thị B được lập ngày 04/01/2021 có hiệu lực pháp luật.

Xác nhận diện tích đất 128m$^2$ (trong đó 50m$^2$ đất ở và 78m$^2$ đất LNK) tại thửa số 105 (5) tờ bản đồ 02 vào sổ cấp GCN số 1185 mang tên bà Lê Thị B (nay là thửa số 64, tờ bản đồ số 22 bản đồ VN 2000 diện tích 144,3m$^2$), (đo đạc thực tế 143,6 m$^2$) địa chỉ thửa đất tại thôn B, xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc thuộc quyền sử dụng của chị Đào Thị H.

Chị Đào Thị H có quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Tài sản trên đất tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ gồm có: 01 nhà tạm xây gạch xi, mái lợp ploxi măng diện tích 30,6m$^2$; 01 cây sấu; 02 cây đào,

01 đoạn tường bao loan dài 9,5m và 01 đoạn tường bao loan dài 19,64m; 01 nền láng xi măng. Chị Đào Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị B số tiền chuyển nhượng đất còn nợ lại là 50.000.000 đồng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2023, bà Lê Thị B có đơn kháng cáo nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch để xét xử lại theo thủ tục chung. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị B và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà B thay đổi nội dung kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị H. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị B với chị Đào Thị H ngày 04/01/2021 là vô hiệu do văn bản không thực hiện đầy đủ đúng mẫu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định; giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự là buộc chị Đào Thị H phải trả lại thửa đất cho bà Lê Thị B và bà Lê Thị B trả lại số tiền đã nhận của chị Đào Thị H là 250.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch. Tuy nhiên bà Lê Thị B chỉ được nhà nước công nhận quyền sử dụng 127m$^2$ đất mà Tòa án cấp sơ thẩm giao cho chị Đào Thị H được sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 143,6m$^2$ là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2021 giữa chị Đào Thị H với bà Lê Thị B đối với diện tích đất bà Lê Thị B được nhà nước cấp GCN 127m$^2$ là phù hợp.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị B trong thời hạn luật định, đơn hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2]. Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập các đương sự đến tham dự phiên tòa và các đương sự đã nhận được văn bản của Tòa án hợp lệ. Tuy nhiên một số đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, do vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu của vụ án:

Nguyên đơn Đào Thị H có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 04/01/2021 giữa chị H và bà B, đồng thời xác định thửa đất số 105, tờ bản đồ 299, diện tích 128 $m^2$ thuộc thôn B, xã V, huyện L thuộc quyền sử dụng của chị Đào Thị H. Vì vậy, cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về Hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn Lê Thị B có hộ khẩu và đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Lê Thị B kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng thẩm quyền theo theo quy định của pháp luật.

[4]. Về nội dung vụ án:

Ngày 04/01/2021 nguyên đơn Đào Thị H ký với bị đơn Lê Thị B hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo nội dung thỏa thuận bà B chuyển nhượng cho chị H diện tích 128 $m^2$ đất tại thửa đất số 105, tờ bản đồ 299, thuộc thôn B, xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Hai bên thỏa thuận giá bán là 300.000.000 đồng, chị H đã trả tiền cho bà B 250.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng khi bà B làm thủ tục và thửa đất đứng tên chị H thì trả số tiền còn lại; thời hạn thực hiện hợp đồng là từ ngày 04/01/2021 đến ngày 04/6/2021 bà B phải làm thủ tục sang tên cho chị H. Khi hết thời hạn như thỏa thuận, bà B vẫn chưa hoàn thành việc sang tên thửa đất cho chị H nên giữa hai bên gia hạn thêm 03 tháng nhưng bà B vẫn không thực hiện nghĩa vụ như thỏa thuận nên chị H không trả số tiền 50.000.000 đồng còn lại. Nay chị H khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2021 có hiệu lực pháp luật, đồng ý trả số tiền còn lại cho bà B; còn bà B không đồng ý công nhận hợp đồng ngày 04/01/2021. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2021 giữa chị Đào Thị H với bà Lê Thị B có hiệu lực pháp luật, buộc chị Đào Thị H phải trả cho bà Lê Thị B số tiền còn nợ 50.000.000 đồng. Do không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Lê Thị B kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

[5]. Xét kháng cáo của bị đơn Lê Thị B; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thửa đất số 105, tờ bản đồ 299, thuộc thôn B, xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc đang tranh chấp giữa chị H với bà B có nguồn gốc do bà Lê Thị B và ông Nguyễn Tuấn A1 nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn T3 (bố bà B) vào ngày 18/9/2008 trong thời gian bà B chung sống cùng ông Nguyễn Tuấn A1. Đến năm 2009 ông Nguyễn Tuấn A1 không chung sống cùng bà B nữa nên đã chuyển cho bà B toàn quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Vào ngày 04/01/2021 bà Lê Thị B đã chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Đào Thị H với giá thỏa thuận là 300.000.000 đồng, chị H đã trả tiền cho bà B 250.000.000 đồng còn lại

50.000.000 đồng. Tại điều 3 của hợp đồng thể hiện: Trong khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất sang tên cho bên B (chị H là người nhận chuyển nhượng) thì bên A (bà B là người chuyển nhượng) trả nốt số tiền theo thỏa thuận. Ngoài ra, tại Điều 4 của Hợp đồng quy định: Bà Lê Thị B có trách nhiệm lo đầy đủ thủ tục giấy tờ cho bà Đào Thị H để sang tên. Sau đó giao sổ đỏ cho bà H. Thời hạn hợp đồng từ ngày 04/01/2021 đến ngày 04/6/2021 bà B phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên thửa đất cho chị H. Hợp đồng có xác nhận của UBND xã V, huyện L. Khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng (sau ngày 04/6/2021) bà B vẫn không hoàn thiện thủ tục để sang tên thửa đất cho chị H nên hai bên đã tự gia hạn thêm 03 tháng, nhưng bà B vẫn không thực hiện được với lý do: Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất theo bà B là bị mất GCN thửa đất đang chờ cấp lại.

Xét về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2021 giữa bà Lê Thị B với chị Đào Thị H thấy rằng: Chủ thể giao kết hợp đồng đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; nội dung thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đối tượng giao dịch của hợp đồng là quyền sử dụng thửa đất của bà B nhận chuyển nhượng từ ông Lê Đức T2; thửa đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCN đứng tên bà Lê Thị B; giữa bà B và chị H tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; bà B với chị H đã thỏa thuận và tự nguyện thanh toán tiền cho nhau theo thỏa thuận là 250.000.000 đồng, thỏa thuận để lại 50.000.000 đồng khi nào bà B hoàn tất thủ tục để chị H được cấp GCN thì trả nốt tiền. Bà Lê Thị B là bên chuyển nhượng cũng đã tự chỉ vị trí và giao thửa đất cho chị H là bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh tại UBND xã V và lời khai của ông Nguyễn Tuấn A1 thể hiện: Bà B và ông Nguyễn Tuấn A1 không có đăng ký kết hôn chung sống cùng nhau một thời gian, khi ông Tuấn A1 và bà B mua đất của ông T2 thì chưa được cấp GCN mà chỉ ghi tên trong trang bổ sung GCN của ông T2, khi ông Tuấn A1 và bà B không chung sống cùng nhau thì ông đã nhượng lại cho bà B toàn quyền sử dụng thửa đất và được UBND xã V xác nhận. Như vậy việc bà Lê Thị B chuyển nhượng thửa đất cho chị Đào Thị H là phù hợp với các quy định của pháp luật. Không có việc tranh chấp về quyền sử dụng đối với thửa đất giữa bà Lê Thị B và ông Nguyễn Tuấn A1.

Xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L thể hiện: Thửa đất diện tích 128m$^2$ bà B chuyển nhượng cho chị H đã được UBND huyện L cấp GCN cho bà Lê Thị B theo Quyết định số: 2384/QĐ-UBND ngày 18/11/2008, vào sổ cấp GCN số 1185, thửa 105(5) tờ bản đồ số 02. Tại trang những thay đổi sau khi cấp GCN của hộ ông Lê Đức T2 thể hiện bà Lê Thị B và ông Nguyễn Tuấn A1 đã được cấp GCN với diện tích 127m$^2$.

Xét về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2021 là chưa đúng về hình thức hợp đồng theo Luật Đất đai năm 2013. Cụ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng

thực tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy xét về hình thức của hợp đồng có vi phạm về hình thức, còn về nội dung các bên tham gia hợp đồng đã thể hiện rõ các quyền và nghĩa vụ của mình (chị H đã nhận vị trí thửa đất, bà B đã nhận 5/6 số tiền chuyển nhượng đất và cam kết trong thời gian 06 tháng phải làm xong các giấy tờ cho chị H để sang tên và giao sổ đỏ cho chị H). Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2021 mặc dù có vi phạm về hình thức như đã nêu trên nhưng các bên đã thực hiện nghĩa vụ như trên và chị H là một trong các bên tham gia giao kết hợp đồng đề nghị công nhận nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những nhận định, phân tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào Thị H và bà Lê Thị B được lập ngày 04/01/2021 có hiệu lực pháp luật; buộc chị Đào Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị B số tiền 50.000.000 đồng còn thiếu theo thỏa thuận là có căn cứ cần chấp nhận. Do đó quan điểm của bà Lê Thị B về việc không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ.

Bà Lê Thị B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đề nghị tuyên bố Hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Tuy nhiên, nhà nước chỉ công nhận cho bà Lê Thị B được quyền sử dụng 127$m^2$ đất (trong đó 50$m^2$ đất thổ cư và 77 $m^2$ đất trồng cây lâu năm) mà Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào đo đạc thực tế để công nhận cho chị Đào Thị H được quyền sử dụng 143,6m là không đúng quy định của pháp luật vì nếu căn cứ vào diện tích đất đo đạc thực tế sẽ lấn vào lối đi. Do vậy, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp quy định của pháp luật và yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm khắc rút kinh nghiệm.

[6]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc và điều chỉnh lại số liệu từ 143,6 $m^2$ thành 127 $m^2$ là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật cần chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị B không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 129, Điều 401, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2014/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị H.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào Thị H và bà Lê Thị B được lập ngày 04/01/2021 đối với diện tích đất 127m$^2$ (trong đó 50m$^2$ đất ở và 77m$^2$ đất LNK) tại thửa số 105 (5) tờ bản đồ 02 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1185 mang tên bà Lê Thị B (nay là thửa số 64, tờ bản đồ số 22 bản đồ VN B) địa chỉ thửa đất tại thôn B, xã V, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc có hiệu lực pháp luật. Cụ thể: Thửa đất được giới hạn bởi các mốc 01-02-03-04-07-01, (có sơ đồ chi tiết tại: Sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất do Công ty cổ phần T4 thực hiện ngày 16/02/2023).

Toàn bộ tài sản trên đất tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ gồm có: 01 nhà tạm xây gạch xi, mái lợp ploxi măng diện tích 30,6m$^2$; 01 cây sấu; 02 cây đào, 01 đoạn tường bao loan dài 9,5m và 01 đoạn tường bao loan dài 19,64m; 01 nền láng xi măng.

2. Chị Đào Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị B số tiền chuyển nhượng đất còn nợ lại là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bà B có đơn đề nghị thi hành án, nếu chị H chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định của Bộ luật ân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị B  phải chịu 300.000 đồng; xác nhận bà Lê Thị B đã nộp đủ 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001422  ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Thạch.

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

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Lập Thạch;
- Chi cục THADS huyện Lập Thạch.;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; Tòa DS.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Duy Sơn**