

Bản án số: 03/2024/DSPT

Ngày: 10-01-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Phương

Các thẩm phán: Ông Bằng Công Hiệp
Ông Nguyễn Văn Quế

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thuỷ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 01 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2023/QĐ - PT ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị S, sinh năm 1970, nơi thường trú: Tổ I, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985

Nơi thường trú tổ H, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần B

Địa chỉ số 456/1 đường C, tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Đ, chức vụ: Giám đốc.

(Có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công G, sinh năm 1975

(Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm 1957; vắng mặt.

- Ông Vũ Đình S1, sinh năm 1956. Vắng mặt.

Cùng nơi thường trú số D đường C, tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, ông S1: ông Nguyễn Công G, sinh năm 1975, Địa chỉ: Phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, nơi ở: tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1970; nơi thường trú tổ I phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, nơi ở hiện tại tổ H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, người đại diện theo ủy quyền bà Đinh Thị Bích L – chấp hành viên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Khánh Đ1, sinh năm 1964 (ông Đ1 ủy quyền cho bà Vũ Thị H tham gia tố tụng. Nơi thường trú số nhà E, đường H, tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; Có mặt.

- Bà Vũ Thị H, sinh năm 1968. Nơi thường trú số nhà E, đường H, tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh Đ1 và bà Vũ Thị H: Bà Nguyễn Thị T2, luật sư thuộc Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh T. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Vũ Thị H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, tại đơn khởi kiện và người đại diện ủy quyền của nguyên trình bày: Ngày 06/7/2009, giữa bà Lê Thị S và Công ty Cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên, thiết lập Hợp đồng kinh tế số 38/09 theo đó Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên chuyển nhượng cho bà Lê Thị S lô đất số 17 (trong bản đồ quy hoạch khu dân cư số I) diện tích 87,5 m² với giá 2.800.000 đồng/m² thành tiền 245.000.000 đồng, bà S đã thanh toán 95% số tiền là 233.000.000 đồng vào ngày ngày 06/7/2009 (ngày ký kết hợp đồng), số tiền 5% bà S thanh toán cho Công ty khi giao bìa đỏ là 12.000.000 đồng, bà S hỗ trợ chi phí để đẩy nhanh tiến độ thi công là 8.750.000 đồng, số tiền này được trừ vào số tiền 5% nói trên. Sau khi giao tiền ngày 09/7/2009 Công ty đã tiến hành giao chỉ giới đất tại thực địa có bàn giao mốc giới và trích lục bản đồ tại lô đất số 17 trong bản đồ quy hoạch khu dân cư S, phường T, thành phố T, sau khi nhận đất gia đình bà S đã tiến hành xây dựng công trình nhà và ở ổn định từ tháng 6 năm 2011 đến nay. Sau đó, Công ty không thực hiện trách nhiệm làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà S đã nhắc nhở nhiều lần vẫn không thực hiện đến tháng 9/2016 Công ty báo do hợp đồng ký trước đây không qua chính quyền địa phương, chưa đúng thủ tục nhà nước quy định và yêu cầu bà S nộp thêm 210.000.000 đồng vì đã xây nhà ở ổn định nên bà S cũng nhất trí ký hợp đồng. Ngày 22/9/2016 giữa Công ty và bà Lê Thị S, ông H1 văn T1 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng số 2593, quyền số 01 CCTT/2016 ngày 22/9/2016 với nội dung Công ty chuyển nhượng cho vợ chồng

bà S thừa đất số 38, tờ bản đồ số 27 địa chỉ phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, diện tích: 87,5 m² tài sản gắn liền với đất: Nhà xây cấp bốn, khung bê tông: 87,5 m² đất được UBND tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 866579 ngày 01/3/2011, số vào sổ cấp CT 00457 mang tên Công ty Cổ phần bia và nước giải khát Thái Nguyên giá chuyển nhượng 455.000.000 đồng, hai bên đã hoàn tất xong việc thanh toán. Tuy nhiên, từ khi xây dựng nhà cũng như ký kết Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực và thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền nhưng phía Công ty vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ đưa ra nhiều lý do để không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S.

Từ đó cho đến nay, bà S và gia đình đã nhiều lần yêu cầu Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên làm bù đắp cho bà, tuy nhiên Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên khất lần viện nhiều lý do không làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà, do đó bà S khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên xem xét căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38 tờ bản đồ số 27 (nay là thửa số 50, tờ bản đồ số 24), diện tích: 87,5m² bản đồ địa chính phường T, thành phố T lập ngày 22/9/2016 tại Văn phòng C, tỉnh Thái Nguyên giữa bà S với Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên có hiệu lực.

Bị đơn; người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần B trình bày:
Phía Công ty N với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định ngày 06/7/2009 giữa Công ty và bà Lê Thị S có ký kết hợp đồng chuyển nhượng lô đất số 17 thuộc bản đồ quy hoạch khu dân cư S phường T, thành phố T, diện tích 87,5m² theo hợp đồng số 38/9 bà S đã thanh toán đầy đủ số tiền mua đất theo hợp đồng và Công ty đã tiến hành giao chỉ giới đất tại thực địa và bà S đã tiến hành xây dựng và chuyển vào nhà và ở từ năm 2011 cho đến nay. Đến ngày 01/3/2011 Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 866579 tại 05 thửa đất gồm thửa 38,39,40,41,42 tờ bản đồ số 27 trong đó có thửa 38 của bà S. Do trong quá trình thực hiện dự án khiến phát sinh nhiều chi phí mà giá thành chuyển nhượng thời điểm đó lại quá thấp nên Công ty cũng bị tổn thất nên Công ty đã làm việc với vợ chồng bà S yêu cầu tăng giá chuyển nhượng để làm thủ tục Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà S, quá trình làm việc vợ chồng bà S nhất trí nộp thêm cho Công ty số tiền là 210.000.000 đồng, như vậy tổng giá trị chuyển nhượng là 455.000.000 đồng. Sau đó, giữa Công ty và bà Lê Thị S, ông Hoàng Văn T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2016, tại Văn phòng C, tỉnh Thái Nguyên như nội dung đã thỏa thuận là chuyển nhượng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 27, diện tích 87,5m², giá chuyển nhượng: 455.000.000 đồng, hai bên đã hoàn tất xong việc thanh toán. Thực tế, việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, hai bên đã

ký hợp đồng, nhận đủ tiền, bàn giao đất từ năm 2009, vợ chồng bà S cũng đã xây dựng ngôi nhà 3 tầng kiên cố và chuyển vào sinh sống từ năm 2011, tại thời điểm mua bán không có tranh chấp, ranh giới rõ ràng và không bị cơ quan nhà nước kê biên nên công ty N yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên. Đối với việc vay nợ giữa Công ty với bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Khánh Đ1 là quan hệ dân sự khác đã được giải quyết bằng Quyết định số 21/2019/QĐST-DS ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên và Bản án dân sự số 52/2022/DS-PT ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên nên Công ty sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bà H, ông Đ1 không liên quan đến vụ án này.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: ông Hoàng Văn T1 đồng quan điểm với bà S; bà Đoàn Thị Đ, ông Trần Đình S2 đồng quan điểm với Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên

Chi cục thi hành án dân sự thành phố T trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự, thành phố T đang thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 21/QĐST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2019; Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm số 19/QĐ-SCBSQĐ ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái nguyên, tỉnh Thái Nguyên và Bản án số 52/2022/DS-PT ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên. Theo nội dung Quyết định: Buộc Công ty Cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên phải có trách nhiệm trả nợ cho ông Nguyễn Khánh Đ1, bà Vũ Thị Thu H2 tổng số tiền: 6.016.192.000 đồng (Sáu tỷ không trăm mười sáu triệu một trăm chín mươi hai nghìn đồng). Quá trình thi hành án bà Đoàn Thị Đ đã thi hành án nộp trả cho ông Đ1, bà H2 số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Số tiền còn lại phải thi hành là: 5.716.192.000 đồng (Năm tỷ bảy trăm mười sáu triệu một trăm chín mươi hai nghìn đồng); nộp tiền án phí DSST: 137.203.492 đồng. Quá trình giải quyết thi hành án, Chi cục T đã tổng đạt các quyết định trên cho Đại diện Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên theo quy định của pháp luật, động viên thuyết phục bà Đ thi hành nghĩa vụ thi hành án nhưng Công ty Cổ phần B và nước giải khát T không có tiền để thi hành án. Ngày 13/10/2022 người được thi hành án đã nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 866579 do UBND tỉnh T cấp ngày 01/3/2011 mang tên Công ty Cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên, do đó Chi cục T tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của C1 và nước giải khát Thái Nguyên đến ngày 07/12/2022 Chi cục thi hành án dân sự TP Thái Nguyên đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12/QĐ-CCTHADS kê biên quyền sử dụng đất và tài sản tại thửa 42, 38 tờ bản đồ số 27 phường T, thành phố T để đảm bảo thi hành án là đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H2 đồng thời là người đại diện

theo ủy quyền của ông Đ1 trình bày: Từ tháng 8 đến tháng 10/2017, vợ chồng bà cho (Công ty) vay số tiền gốc là 5.200.000.000 đồng để kinh doanh, nhưng đến hạn trả nợ không trả nợ cho vợ chồng bà. Do Công ty rất nhiều lần trì hoãn, không trả nợ, để đảm bảo cho việc thanh toán nợ, trong các năm 2017, 2018 và 2019 Người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Đoàn Thị Đ - Giám đốc và bà đã lập “Văn bản xác nhận và thỏa thuận thanh toán nợ” ngày 28/3/2019 tại Văn phòng C về việc trả nợ số tiền 5.200.000.000 đồng đồng thời có thỏa thuận “*Nếu Bên B không thanh toán được nợ như đã thỏa thuận tại Văn bản này, Bên B dùng tài sản là hai thửa đất số 38 và 42, tờ bản đồ số 27 tại phường T, TP T, tỉnh Thái Nguyên của Công ty cổ phần B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 866579 do UBND tỉnh T ngày 01/3/2011 cho Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên) để trừ vào số tiền nợ nêu trên. Giá của hai thửa đất dùng để thanh toán nợ sẽ được hai bên bàn bạc và thỏa thuận riêng tại thời điểm thực hiện việc thanh toán nợ. Nếu Bên B không thanh toán tiền trả nợ đúng thỏa thuận theo Văn bản này thì Bên A sẽ khởi kiện yêu cầu cơ quan có thẩm quyền để giải quyết*”.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2019/QĐST- DS ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung: “Công ty cổ phần B và Nước giải khát Thái Nguyên, đại diện theo pháp luật bà Đoàn Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà H2 ông Đ1 số tiền cam kết trả nợ kỳ thứ nhất ngày 28/4/2019 theo “Văn bản xác nhận và thỏa thuận thanh toán nợ” được Văn phòng C2 (số CC 930) ngày 28/3/2019, với số tiền 1.200.000.000 đồng tiền gốc và 27.700.000 đồng tiền lãi”

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2022/DS-PT ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, quyết định: Buộc Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên trả cho bà H2, ông Đ1 số tiền thỏa thuận thanh toán kỳ thứ hai và kỳ thứ ba theo “Văn bản xác nhận và thỏa thuận thanh toán nợ” tại Văn phòng C2 ngày 28/3/2019, bao gồm: Tiền gốc 4.000.000.000 đồng và 788.492.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 4.788.492.000 đồng.

Sau khi Quyết định, Bản án nêu trên có hiệu lực pháp luật, vợ chồng bà có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS ngày 07/12/2022 Cường chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 27 phường T, thành phố T có diện tích 87,5 m² đất ở đô thị, thửa đất có GCNQSDĐ số BA 866579, do Ủy ban nhân dân tỉnh C ngày 01/3/2011 mang tên Công ty CP B và Nước giải khát Thái Nguyên và tài sản trên đất. Tạm giao tài sản kê biên cho bà Lê Thị S quản lý, khai thác, sử dụng đến khi có Quyết định của cơ quan thi hành án dân sự thành phố T. Không nhất trí đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S vì từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

22/9/2016 đến nay vợ chồng bà S không thực hiện bất kỳ thủ tục gì về việc đăng ký quyền sử dụng đất, do đó không phải là chủ hợp pháp của thửa đất nêu trên.

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp cho bà H2, ông Đ1: Nhất trí trình bày của bà H2, không đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn và thừa nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng của bị đơn vì theo Quyết định 2853 ngày 17/11/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh T thì dự án khu dân cư S phường T là dự án xây dựng công trình nhà ở, do đó đề nghị xem xét Điều 101 Nghị định 181/2004/NĐ-CP và Nghị định 17 năm 2006 của Chính phủ quy định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án kinh doanh nhà ở hoặc cho thuê, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với Công ty cổ phần B và nước giải khát T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/9/2016 giữa Công ty cổ phần B và giải khát tỉnh Thái Nguyên với ông Hoàng Văn T1 và bà Lê Thị S tại Văn phòng C, tỉnh Thái Nguyên số công chứng số 2593, quyền số 01 CCTT/2016 có hiệu lực.

- Công nhận bà Lê Thị S và ông Hoàng Văn T1 được quyền sử dụng thửa đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ địa chính số 27 nay là thửa 50 tờ bản đồ địa chính 24 phường T và quyền sở hữu các công trình xây dựng trên thửa đất này có diện tích đất 87,5m² theo kết quả đo hiện trạng sử dụng của Công ty Cổ phần T3 và xây dựng số 6

- Bà Lê Thị S, ông Hoàng Văn T1 được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký biến động và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần diện tích 87,5m² đất tại thửa 50 tờ bản đồ địa chính 24 (theo tài liệu BĐDC) phường T, thành phố T

Về án phí Công ty Cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước. Bà Lê Thị S không phải chịu án phí theo quy định, hoàn trả bà Lê Thị S 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000501 ngày 21/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/10/2023 bà Vũ Thị H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà, bà H2 giữ nguyên nội dung kháng cáo, trình bày các căn cứ kháng cáo và cho rằng: Năm 2017 Bà H2 có cho Công ty B vay số tiền 5,2 tỷ đồng để kinh doanh, để đảm bảo cho việc vay tiền công ty có tín chấp cho bà giấy chứng nhận QSD đất thửa đất 38, có lập biên bản cam kết và thoả thuận, khi bà H2 cho công ty vay tiền, bà H2 không biết công ty đã bán lô đất này cho bà S, việc thoả thuận vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận QSD đất được công chứng tại Văn phòng C, thành phố T, công ty cổ phần B đã có hành vi gian dối vì đất đã bán cho bà S nhưng lại thế chấp cho bà H2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2 và ông Đ1 trình bày quan điểm bảo vệ và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Công ty B và bà S về tính pháp lý để xem xét bảo vệ quyền lợi cho các đương sự.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận, không nhất trí nội dung kháng cáo của bà H2, bởi lẽ: Hợp đồng vay tài sản và thế chấp tài sản giữa bà H2 và Công ty cổ phần B được giao kết sau khi bà S và Công ty cổ phần B ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 38. Bà S và công ty B đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C3, bà S đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2011 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự; ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị H2 làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Đối với sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng có đơn xin xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định.

[2]. Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy:

Về Nội dung tranh chấp: Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên ký kết hợp đồng kinh tế số 38/09, ngày 06/7/2009 chuyển nhượng cho bà Lê Thị S thửa đất tại lô số 17 (trong bản đồ quy hoạch khu dân cư số I), diện tích 87,5 m² với giá chuyển nhượng là 245.000.000 đồng; ngày 09/7/2009 Công ty đã bàn giao

chỉ giới đất cho bà Lê Thị S, bà S đã xây dựng nhà và chuyển đến sinh sống ổn định từ tháng 6 năm 2011 cho đến nay. Để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên đã thống nhất trả thêm tiền và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/9/2016 giữa Công ty cổ phần B và giải khát tỉnh Thái Nguyên với ông Hoàng Văn T1 và bà Lê Thị S tại Văn phòng C, tỉnh Thái Nguyên số công chứng số 2593, quyền số 01 CCTT/2016 thửa đất số 38, tờ BĐĐC số 27 phường T với giá chuyển nhượng là 455.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi năm nghìn đồng) việc thanh toán đã thực hiện xong, Công ty có nghĩa vụ giao giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà S và ông T1. Do nhiều lần yêu cầu nhưng Công ty không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S và ông T1 nên bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình. Bị đơn nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H2, ông Đ1 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của bị đơn vì hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do ông Đ1 và bà H2 đang giữ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty.

Xét toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên được Ủy ban nhân dân tỉnh T phê duyệt cấp phép đầu tư Dự án khả thi công trình Xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê Khu dân cư S phường T, thành phố T theo Quyết định số 2853/QĐ-UB ngày 17/11/2004 tại Điều 1 ghi “Cấp phép đầu tư Dự án khả thi công trình Xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê”. Cụ thể: Khoản 6 “Chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất”, khoản 7 “Chủ đầu tư chịu trách nhiệm huy động vốn và tổ chức điều hành dự án theo quy hoạch”. Điều 2 ghi “UBND thành phố T phối hợp với Sở T4 thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các Chủ căn riêng lẻ trong khu dân cư theo quy định” (BL 269,271). Ngày 01/3/2011 Công ty đã được UBND tỉnh T cấp GCNQSDĐ số BA 866579 tại 05 thửa đất trong đó có thửa 38 tờ bản đồ số 27 phường T, thành phố T. Đồng thời, theo GCNQSDĐ do Chi cục thi hành án dân sự cung cấp xác định ngày 31/3/2011 Công ty đã chuyển nhượng 02 thửa đất số 41, 40 tờ BĐĐC số 27 và ngày 21/01/2013 đã chuyển nhượng thửa đất số 39 tờ BĐĐC số 27 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Thái Nguyên đăng ký biến động. Do đó, căn cứ Điều 168, điểm b khoản 1 Điều 194 Luật đất đai 2013 xác định Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên được quyền chuyển nhượng đối với thửa số 38 tờ BĐĐC số 27 phường T, thành phố T tại thời điểm ký kết ngày 22/9/2016 và cũng phù hợp khoản 2, khoản 3 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết Luật đất đai.

Quá trình hoạt động từ năm 2007 đến 2016 Công ty đã nhiều lần thay đổi Giấy phép kinh doanh và người đại diện theo pháp luật; thời điểm ký kết hợp

đồng kinh tế số 38/09 ngày 06/7/2009 ông Vũ Đình S1 là người đại diện theo pháp luật theo Giấy chứng nhận đăng ký số 4600236798 ngày 25/5/2009 (thay đổi lần thứ 02 - BL 241). Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2016 bà Đoàn Thị Đ là người đại diện theo pháp luật của Công ty (Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 08, ngày 09/05/2016 -BL 232), do đó xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty và ông Hoàng Văn T1, bà Lê Thị S là phù hợp quy định pháp luật.

- Về hình thức và việc thực hiện của hợp đồng: Ngày 22 tháng 9 năm 2016 giữa hai bên là có thực được Văn phòng C, tỉnh Thái Nguyên tiến hành công chứng số 2593, quyển số 01 CCTT/2016 phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 “Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan” và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định “ Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực” Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được lập thành văn bản, có công chứng theo quy định pháp luật. Ngoài ra bà S, ông T1 đã thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng là 455.000.000 đồng, phía bị đơn đã bàn giao phần diện tích 87,5m² thuộc thửa 38 tờ bản đồ số 27 theo GCNQSDĐ số BA86679 do UBND tỉnh T cấp ngày 01/3/2011 có chỉ giới đất rõ ràng tại thực địa, nguyên đơn đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định tại quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với từ năm 2011 đến nay không xảy ra tranh chấp, không bị xử phạt vi phạm hành chính liên quan đến xây dựng, xác định đây là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 27, phường T; căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2023 và trích đo hiện trạng sử dụng của Công ty Cổ phần T3 và xây dựng số 6 và Công văn số 327/VKĐKĐĐ-ĐK CGCN ngày 01/6/2023 xác định “*Thửa đất số 38 tờ bản đồ số 27, diện tích 87,5m² giấy chứng quyền sử dụng đất số BA 866579 cấp ngày 01/2/2011 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp mang tên Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên đối chiếu với Bản đồ địa chính phường T được Sở T4 duyệt 2014 là thửa số 50, tờ bản đồ địa chính số 24*”

Từ những nội dung căn cứ nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2016 phù hợp với quy định pháp luật .

[3]. Xét kháng cáo của bà Vũ Thị H2 thấy: Việc bà H2 cho rằng bà S không làm thủ tục gì về việc đăng ký quyền sử dụng đất nên không phải là chủ sở hữu. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc nhiều lần bà S yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng “ *Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền trên đất, cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất cho bên B*” nhưng do phía công ty không thực hiện nên bà S mới khởi

kiện. Ngoài ra việc thế chấp GCNQSDĐ để đảm bảo khoản vay giữa Công ty và bà H2, ông Đ1 đều thừa nhận thời điểm tháng 8 đến tháng 10/2017 khi Công ty vay tiền của ông bà có đưa GCNQSDĐ số BA 866579 do UBND tỉnh T cấp ngày 01/3/2011 cho Công ty để làm tin, thời điểm ký kết hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn lần 1 là năm 2009 và lần 2 được công chứng là tháng 9 năm 2016. Đối với số tiền vay của Công ty với bà H2, ông Đ1 đã được giải quyết tại bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, đồng thời tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2019/QĐST- DS ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên và Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2022/DS-PT ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đều giải quyết nghĩa vụ trả nợ của Công ty, không liên quan đến GCNQSDĐ của Công ty tại thửa 38 TBĐĐC số 27 phường T, thành phố T.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với Công ty cổ phần B và nước giải khát Thái Nguyên là có căn cứ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H2 kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ nào cho việc kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và quan điểm giải quyết của vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp kháng cáo của bà H2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Án phí phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Bà Vũ Thị H2 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà Vũ Thị H2 đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0002044 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP.Thái Nguyên;
- THADS TP.Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

(Đã ký)

Lê Thị Hồng Phương

