TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2023/DS-PT
Ngày: 31/5/2023
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Tạ Duy Ước

Các Thẩm phán: ông Bùi Đức Thanh

ông Bùi Đức Tuấn

- *Thư ký phiên tòa*: bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:* bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 04 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2023/QĐ-PT ngày 25/4/2023; các Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2023/QĐ-PT ngày 15/5/2023 và số 68/2023/QĐ-PT ngày 25/5/2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1984; nơi thường trú: thôn 5, xã HT, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Hoàng Thanh T - Luật sư, Văn phòng luật sư TK thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: số 55 đại lộ HB, phường TP, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

2. **Bị đơn**: ông Đào Văn X, sinh năm 1961 và bà Lê Thị P1, sinh năm 1966; đều có nơi thường trú: thôn 5, xã HT, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: anh Đào Văn T1, sinh năm 1972; nơi thường trú: thôn 5, xã HT, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh: người đại diện theo ủy

quyền ông Đỗ Văn T2 - Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng NNPTNN: người đại diên theo ủy quyền ông Nguyễn Văn H - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng NNPTNN, chi nhánh Đông Quảng Ninh. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961; nơi thường trú: thôn 5, xã HT, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

4. Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Đào Văn T1.

5. Kháng nghị: Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố MC .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn, chị Nguyễn Thị P có quan điểm: Năm 2008, do đang đi lao động ở nước ngoài, chị có gửi tiền và nhờ bà Nguyễn Thị L (mẹ đẻ chị P) mua 01 (một) thửa đất có diện tích khoảng 108m^2 (chiều rộng bám mặt đường 06m, chiều dài hết thửa đất) của gia đình ông Đào Văn X và bà Lê Thị P1 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại thôn 5, xã HT, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh với giá 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất gia đình ông X, bà Lê Thị P1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/5/2008 bà L thanh toán cho bà Lê Thị P1 số tiền là 30.000.000đ; ngày 02/10/2008 bà L thanh toán cho bà Lê Thị P1 số tiền là 22.500.000đ và lần 03 bà L thanh toán nốt số tiền còn lại là 7.500.000đ. Việc thanh toán tiền cũng như việc chuyển nhượng đất thể hiện tại "Giấy chuyển nhượng đất ở thổ cư ngày 28/5/2008" và "Đơn xin chuyển nhượng đất ở thổ cư ngày 02/10/2008". Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông X, bà Lê Thị P1 đã bàn giao phần diện tích đất cho gia đình chị Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng; năm 2010 chị P đã xây 01 móng nhà kiên cố trên đất. Ngày 10/02/2017, vợ chồng ông X, bà P1 được UBND thành phố MC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 844897, số vào sổ cấp GCN: CH00496 (diện tích 654,9 m^2, trong đó có 400 m^2 đất ở và 254,9 m^2 đất trồng cây lâu năm; bao gồm cả diện tích đã chuyển nhượng cho chị P năm 2008). Đến nay vợ chồng ông X vẫn không làm thủ tục tách thửa cho chị Nguyễn Thị P theo như thỏa thuận. Chị Nguyễn Thị P khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn X và bà Lê Thị P1 với chị Nguyễn Thị P để từ đó công nhận quyền sở hữu 01 móng nhà và các công trình phụ gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án; tại thôn 5, xã HT, thành phố MC.

Bị đơn bà Lê Thị P1 có quan điểm: Do vướng vào nợ nần nên bà có vay bà Nguyễn Thị L vay số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) nhưng đã trả cho bà L. Một tuần sau bà L sang hỏi bà "có bán đất không" và bà đồng ý bán cho bà L với giáán 60.000.000đ. Bà L đã thanh toán thành 3 lần và đã đủ số tiền 60.000.000đ. Một thời gian sau bà L mang giấy viết tay sang nhà bảo vợ chồng bà ký vào giấy chuyển nhượng đất ở thổ cư, ông X và các con bà không biết gì chỉ là giao dịch giữa bà và bà L.

Bị đơn ông Đào Văn X có quan điểm: Thửa đất đang tranh chấp với chị P nằm trong diện tích đất gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017, đất có nguồn gốc do vợ chồng ông mua lại của ông C (ông C là chồng của bà PHL) nhưng không nhớ mua vào năm nào. Thửa đất trên một phần chuyển nhượng cho Chị TH, một phần cho con trai xây nhà ở, một phần đang tranh chấp với chị P đều chưa được tách thửa. Việc bán đất cho chị P là do vợ ông là bà Lê Thị P1 giao dịch với bà L, ông không biết và không tham gia, sau này vợ ông xin ông ký thì ông ký vào "Giấy chuyển nhượng đất ở thổ cư ngày 28/5/2008" và "Đơn xin chuyển nhượng đất ở thổ cư ngày 02/10/2008". Việc chị P xây 01 móng nhà trên đất rộng 5m ông biết, nhưng không ý kiến gì. Đến nay ông không có ý kiến gì về việc chị P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên. Hiện thửa đất đang thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn phòng giao dịch HT vay số tiền 200.000.000đ để xây nhà.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn có nội dung trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, thực chất không có sự việc mua bán đất mà ban đầu bà Lê Thị P1 có vay tiền bà L để lo việc riêng của gia đình, số tiền qua nhiều lần vay là 60.000.000đ, bà Lê Thị P1 có hứa với bà L trong trường hợp không thể trả được số nợ trên thì bà Lê Thị P1 sẽ gán trả bà L bằng một phần quyền sử dụng đất của thửa đất mà gia đình bà Lê Thị P1 đang quản lý, sử dụng để trừ nợ và bà Nguyễn Thị L đồng ý. Sau đó ông Đào Văn X mới biết và có hỏi bà L thì ông X mới ký vào các "Giấy chuyển nhượng đất ở thổ cư ngày 28/5/2008" và "Đơn xin chuyển nhượng đất ở thổ cư ngày 02/10/2008". Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng các bên tạo ra giao dịch mua bán chuyển nhượng nhằm đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Lê Thị P1 với bà L trong các lần giao dịch vay tiền trước đó nhằm che giấu vay tiền giữa hai bên, tại thời điểm gia đình chị Nguyễn Thị P xây móng nhà trên một phần thửa đất của gia đình ông X, ông X đang đi làm ăn

xa, không ở nhà nên không biết và không được sự cho phép và đồng ý của ông X. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 410; Điều 129; Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không công nhận giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị P với ông Đào Văn X và bà Lê Thị P1 và giải quyết hậu quả pháp lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có quan điểm:

Năm 2008 chị Nguyễn Thị P (con bà L) đi lao động nước ngoài có gửi tiền về nhờ bà L mua hộ 01 mảnh đất. Lúc đầu bà định mua mảnh đất của ông bà Quang, Thế ngoài mặt đường 18 A giá 70.000.000đ. Cùng thời điểm này gia đình bà Lê Thị P1 cần tiền để lo việc gia đình nên mới hỏi bà để bán đất. Lúc đầu bà Lê Thị P1 nói là có người trả 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), tương ứng với 05m chiều ngang nhưng tôi không đồng ý mua 05m, bà Lê Thị P1 nhiều lần nài nỉ tôi nên vì thương hoàn cảnh của bà Lê Thị P1 nên đồng ý mua 06m chiều ngang để lấy 01m làm lối đi, chiều sâu hết thửa đất của gia đình ông X và bà Lê Thị P1 với giá 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng). Tôi thấy giá bà Lê Thị P1 đưa ra là hợp lý nên đã trả cho bà Lê Thị P1 số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), ngày trả là ngày 28/5/2008, ngày 02/10/2008 tôi trả tiếp số tiền 22.500.000đ (hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng), tổng 2 lần là 52.500.000đ (năm mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng) ông X và bà Lê Thị P1 đã ký vào giấy chuyển nhượng đất ở thổ cư tôi đã nộp cho Tòa án. Tôi đã trả làm 03 lần số tiền nhận chuyển nhượng còn lại 7.500.000đ thay chị P trả cho ông X, bà Lê Thị P1 như vậy chị P đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông X và bà Lê Thị P1. Nhất trí với quan điểm của nguyên đơn, không đồng ý với quan điểm của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố MC có quan điểm: Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất gia đình ông X, bà Lê Thị P1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: *"trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2008 mà đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 điều này thì người nhận quyền sử dụng đất phải 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 nhượng quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được*

bắt buộc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật". Cũng theo quy định tại khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/11/2017 của Chính phủ: *"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"*. Đối chiếu các quy định trên thì thửa đất chị Nguyễn Thị P nhận chuyển nhượng của ông X và bà Lê Thị P1 không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho chị Nguyễn Thị P. Nay thửa đất của hộ ông X và bà Lê Thị P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó đề nghị chị Nguyễn Thị P và ông X, bà Lê Thị P1 đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn có quan điểm: Ngày 07/01/2022 Phòng giao dịch HT thuộc Agribank Đông Quảng Ninh đã ký hợp đồng tín dụng số: 8090LAV202200029 với ông X, bà Lê Thị P1, thỏa thuận cho ông X, bà Lê Thị P1 vay số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) với thời hạn vay 12 tháng, dưới hình thức vay tín chấp, đồng thời ông X, bà Lê Thị P1 đã giao cho Ngân hàng giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 844897 do UBND thành phố MC cấp ngày 10/02/2017 cấp cho hộ ông Đào Văn X cùng vợ là bà Lê Thị P1, đồng thời ông X, bà Lê Thị P1 cũng đã ký cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản cùng với hợp đồng tín dụng ngày 07/01/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng ông X, bà Lê Thị P1 đã trả lãi đến hết ngày 30/11/2022, đến ngày hết hạn hợp đồng ông X, bà Lê Thị P1 trả đầy đủ gốc, lãi cho Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, bà Lê Thị P1.

Người làm chứng bà Đặng Thị Huệ có nội dung trình bày: Ngày 02/10/2008 bà Nguyễn Thị L đến nhà nhờ tôi cùng sang nhà ông X và bà Lê Thị P1 để làm chứng cho việc mua bán đất giữa bà L với ông X và bà Lê Thị P1. Vì thời gian đã lâu nên tôi không nhớ ai là người viết "Đơn xin chuyển nhượng đất ở thổ cư" mà chỉ nhớ bà Lê Thị P1, ông Đào Văn X và bà Nguyễn Thị L ký trước và tôi ký cuối cùng dưới dòng chữ "người hàng xóm làm chứng cho đôi

bên" còn nội dung thỏa thuận mua bán đất cũng như giao nhận tiền giữa hai bên gia đình tôi không biết, tôi nghe bà L nói mua thửa đất trên với giá 60.000.000đ, sau khi mua xong thì con gái bà L (chị Nguyễn Thị P) còn xây 01 móng nhà trên đất nhưng ông X và bà Lê Thị P1 cũng không có ý kiến phản đối gì.

Tại sơ đồ tranh chấp quyền sử dụng đất hộ ông Đào Văn X và chị Nguyễn Thị P (sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ) do Tòa án tiến hành, xác định diện tích đất ông X và bà Lê Thị P1 đã chuyển nhượng cho chị P có diện tích là 133,4m^2, giới hạn bởi các điểm 4-5-6-A2-11-12-A1-4; trong đó: diện tích đất nằm trong quy hoạch giao thông là 30,1m^2, giới hạn bởi các điểm 4-5-6-A2-A1-4; diện tích đất nằm ngoài quy hoạch giao thông là 103,3m^2, giới hạn bởi các điểm A1-A2-11-12-A1 có tọa độ các điểm, độ dài các cạnh (như sơ đồ kèm theo); chị P đã xây 01 móng nhà bằng đá có diện tích là 66,8m^2 trên diện tích đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố MC tuyên xử: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị P với ông Đào Văn X và bà Lê Thị P1. Chị Nguyễn Thị P được quyền sử dụng 01 (một) móng nhà và các công trình phụ (chuồng lợn) trên đất có diện tích là 103,3m2, giới hạn bởi các điểm A1-A2-11-12-A1 và tiếp tục giao cho chị Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng phần đất nằm trong quy hoạch giao thông có diện tích là 30,1m2, giới hạn bởi các điểm 4-5-6-A2-A1-4 (có sơ đồ kèm theo) thuộc một phần của thửa đất số 81, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại thôn 5, xã HT, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, do Ủy ban nhân dân thành phố MC được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 844897, số vào sổ cấp GCN: CH00496 do UBND thành phố MC cấp ngày 10/02/2017 cho hộ ông Đào Văn X cùng vợ là bà Lê Thị P1. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/02/2023, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Đào Văn T1 có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không công nhận giao dịch mua bán/ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P và bà Lê Thị P1 và giải quyết hậu quả pháp lý.

Tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/02/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC kháng nghị đối với bản án sơ thẩm về thẩm định tài sản, nội dung tuyên án và án phí, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, VKS giữ nguyên nội dung kháng nghị, các đương sự giữ nguyên các quan điểm đã trình bày. Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC nằm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xem xét kháng cáo thấy:

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất: nguồn gốc quyền sử dụng thửa đất là của bà Vũ Thị Khơi được UBND huyện Hải Ninh cấp và được cấp giấy phép xây dựng ngày 11/4/1985; năm 1991 bà Khơi bán thửa đất cho bà Lan; năm 1999 bà PHL bán thửa đất cho gia đình ông Đào Văn X, bà Lê Thị P1 (giấy mua bán nhà giữa bà Khơi với bà Lan; giữa bà Lan với ông Đào Văn X).

Về quá trình sử dụng đất: Ông X bà P1 sử dụng đất đến năm 2008 thì chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị P, chị P (bà Nguyễn Thị L là mẹ chị P nhận chuyển nhượng hộ) 01 phần thửa đất có diện tích 108 m^2 tại thôn 5 xã HT, thành phố MC của vợ chồng ông Đào Văn X và bà Lê Thị P1 với giá 60.000.000đ, khi đó chị P đang đi lao động ở nước ngoài và gửi tiền về nhờ bà L làm thủ tục chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng, thửa đất của vợ chồng ông X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy ông X bà P1 đã viết giấy chuyển nhượng đất ở thổ cư ngày 28/5/2008 với nội dung: "Vợ chồng ông X chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị P thửa đất 06 m chiều ngang bám mặt đường liên thôn, chiều dọc đến hết thửa đất, với giá 60.000.000đ. Chi phí làm giấy tờ hai bên cùng chịu. Nếu bên nào làm sai bên ấy chịu. Đặt trước 30.000.000đ. Khi nào làm xong giấy tờ thì trả nốt số tiền còn lại" Cùng đơn xin chuyển nhượng đất ở thổ cư ngày 02/10/2008: "Vợ chồng ông X chuyển nhượng cho chị Lê Thị P1 thửa đất 06 m chiều ngang, chiều sâu đến hết đất, giá 60.000.000đ. Tiền làm giấy tờ hai bên cùng chịu. Bà Lê Thị P1 đã nhận 02 lần

tiền là 52.500.000đ. Còn lại 7.500.000đ khi nào làm xong giấy tờ thì trả nốt. Năm 2010 chị Nguyễn Thị P xây móng nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết thì bà Lê Thị P1 thừa nhận chữ ký và chữ viết Lê Thị P1 tại giấy viết tay "Giấy chuyển nhượng đất ở thổ cư ngày 28/5/2008" và "Đơn xin chuyển nhượng đất ở thổ cư ngày 02/10/2008" là của bà. Nhưng sau đó bà Lê Thị P1, ông Đào Văn X không thừa nhận chữ ký và chữ viết trong 02 giấy chuyển nhượng trên, cho là giả mạo. Tại Kết luận giám định số 1942/KL-KTHS ngày 12/12/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh đã kết luận: Chữ ký Lê Thị P1 trong Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư ngày 02/10/2008 và Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/5/2008 đúng là chữ của bà P1 viết ra. Còn chữ ký "Xá", và "Đào Văn X'' trong hai Giấy chuyển nhượng trên không đủ cơ sở kết luận có phải là chữ ký của ông X hay không. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2022, ông X có quan điểm mặc dù ông không ký vào vào giấy chuyển nhượng đất nhưng sau này chị P có thông báo cho ông nhưng ông cũng không phản đối gì, khi chị P xây móng nhà trên đất rộng 5m trong thời gian khoảng 10 ngày, bà P1 vợ ông là người thuyết phục ông cho chị P xây móng nhà nên cũng không phản đối gì. Ngoài ra tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Đặng Thị Huệ khẳng định có chứng kiến việc chuyển nhượng việc mua bán đất của bà L với ông bà P1 Xá và việc ký tên của những người tham gia chuyển nhượng. Như vậy có đủ căn cứ để khẳng định có việc vợ chồng ông X, bà P1 chuyển nhượng diện tích đất 108m^2 cho chị Nguyễn Thị P.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng thấy: khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông X, bà Lê Thị P1 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và đã xây dựng 01 móng nhà có diện tích 66,8m^2. Khi xây móng không bị xử phạt vi phạm hành chính, không bị vợ chồng ông X phản đối và hiện nay đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định.

Đối với khoản vay ngày 07/01/2022 Phòng giao dịch HT thuộc Agribank Đông Quảng Ninh đã ký hợp đồng tín dụng số: 8090LAV202200029 với ông X, bà Lê Thị P1, thỏa thuận cho ông X, bà Lê Thị P1 vay số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) với thời hạn vay 12 tháng, dưới hình thức vay tín chấp. Ngày 10/01/2023 ông X đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số

tiền gốc và lãi phát sinh, Ngân hàng đã hoàn trả ông X giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 844897, số vào sổ cấp GCN: CH00496 do UBND thành phố MC cấp ngày 10/02/2017 đứng tên hộ ông Đào Văn X cùng vợ là bà Lê Thị P1 theo quy định, nên đến ngày xét xử Ngân hàng không còn yêu cầu gì trong vụ án.

Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

[3]. Xét nội dung Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/02/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC thấy:

3.1 *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn Nguyễn Thị P khởi kiện đề nghị công nhận quyền sở hữu đối với 01 móng nhà bằng đá gắn liền với quyền sử dụng đất do thửa đất này trước đó chị P đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X, hiện nay ông X không thừa nhận việc mua bán nên chị P khởi kiện; để yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực với các bên và trên cơ sở hợp đồng để yêu cầu vợ chồng ông X phải thực hiện hợp đồng tách thửa sang cho chị P để chị P đăng ký quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng đã giải thích ý chí khởi kiện là công nhận hiệu lực hợp đồng, đề nghị xác nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên việc bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng quy định nên không chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

3.2 *Về thẩm định tài sản*: Tại Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số 03/2023/QĐ-TA ngày 25/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã ủy thác cho Tòa án nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ sau: Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung làm rõ phần diện tích móng nhà nằm trong hành lang giao thông là bao nhiêu m^2, phần diện tích móng nhà nằm ngoài hành lang giao thông là bao nhiêu m^2 tại thửa đất có tranh chấp ở thôn 5, xã HT, MC, Quảng Ninh (thửa đất hiện có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đào Văn X và bà Lê Thị P1). Kết quả tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 8/5/2023 đã thể hiện rõ phần diện tích móng nhà của chị P nằm trong hành lang giao thông là 9,4m^2; phần diện tích móng nhà nằm ngoài hành lang giao thông là 57,4m^2. Nội dung này đã được cấp phúc thẩm khắc phục nên không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát.

3. 3 Vi phạm về nội dung tuyên án:

+ Tuyên án chưa hết nội dung đơn khởi kiện, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu 01 móng nhà bằng đá gắn liền với quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận đơn khởi kiện của chị P và tuyên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực nhưng chỉ tuyên chị P được quyền sử dụng 01 móng nhà và các công trình phụ (chuồng lợn) trên đất có diện tích là 103,3 m^2 là chưa đầy đủ. Cần tuyên chị P được quyền sở hữu và quyền sử dụng 01 móng nhà và các công trình phụ (chuồng lợn) trên đất có diện tích là 103,3 m^2 mới chính xác. Chấp nhận kháng nghị đối với nội dung này.

Ngoài ra Bản án giao cho chị P tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích 30,1 m^2 đất nằm trong quy hoạch giao thông là chưa chính xác. Phần diện tích này này không được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, tuy nhiên do giao dịch chuyển nhượng xác lập từ năm 2008; ngày 27/6/2013 theo quy hoạch nông thôn mới của UBND thành phố MC thì thửa đất của hộ gia đình ông X mới có phần đất nằm trong hành lang giao thông (bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho chị P), nên cần giao cho chị Nguyễn Thị P tiếp tục quản lý phần diện tích đất theo quy định của pháp luật nên Không chấp nhận nội dung kháng nghị này.

+ Tuyên án không rõ ràng, gây khó khăn cho thi hành án: Bản án tuyên chị Nguyễn Thị P được quyền sử dụng 01 móng nhà và các công trình phụ (chuồng lợn) trên đất có diện tích là 103,3 m^2, được giới hạn bởi các điểm A1-A2-11-12-A1 .... nhưng không tuyên chị P được quyền sử dụng 103,3m^2 đất là loại đất gì, nên sẽ khó khăn trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về loại đất khi các đương sự có yêu cầu. Quyết định của bản án sơ thẩm là thiếu sót vì không nêu cụ thể loại đất. Do đó cấp phúc thẩm sẽ tuyên theo đúng quy định. Vì vậy, kháng nghị là có căn cứ chấp nhận.

+ Không tuyên chi phí thẩm định, giám định, chi phí sao chụp tài liệu: Bản án nhận định nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định và đã nộp đủ; đơn khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí giám định và chi phí sao chụp tài liệu và đã nộp đủ, tuy nhiên phần Quyết định lại không tuyên các đương sự phải chịu nghĩa vụ đối với các chi phí này là thiếu sót, không đầy đủ, vi phạm điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

+ Tuyên án phí không đúng: yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị P được chấp nhận thì ông X và bà P1 đều phải chịu án phí quy định tại quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông X là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, còn bà Lê Thị P1 không thuộc đối tượng miễn án phí. Nhưng bản án lại tuyên miễn án phí cho cả ông X và bà P1 là vi phạm khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Cần chấp nhận nội dung kháng nghị này.

[4] Về án phí: Kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn không được chấp nhận tuy nhiên cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông X là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm; bà P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 313, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố MC.

Áp dụng: Điều 4; Điều 121; Điều122; Điều123; Điều124; Điều126; Điều 197; khoản 3 Điều 688; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Khoản 1 Điều 6; Điều 105; Điều 107; Điều 113 của Luật đất đai năm 2003;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị P đối với ông Đào Văn X và bà Lê Thị P1.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2008 giữa chị Nguyễn Thị P với ông Đào Văn X và bà Lê Thị P1.

Chị Nguyễn Thị P được quyền sử dụng 103,3m^2 đất ở và được quyền sở hữu, sử dụng 01 (một) móng nhà (phần không thuộc đất quy hoạch hành lang giao thông) là 57,4m^2 và các công trình phụ (chuồng lợn) trên đất được giới hạn bởi các điểm A1-A2-11-12-A1 (có sơ đồ kèm theo) và chị Nguyễn Thị P được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 30,1m^2 và 1 phần móng nhà 9,4 m^2 trên đất là đất quy hoạch giao thông theo quy định của pháp luật được giới hạn bởi các điểm 4-5-6-A2-A1-4 (có sơ đồ kèm theo) thuộc một phần của thửa

đất số 81, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại thôn 5, xã HT, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, do Ủy ban nhân dân thành phố MC được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 844897, số vào sổ cấp GCN: CH00496 do UBND thành phố MC cấp ngày 10/02/2017 cho hộ ông Đào Văn X cùng vợ là bà Lê Thị P1.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tách thửa, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản đúng theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí giám định và phí, lệ phí sao chụp hồ sơ: chi phí giám định và phí, lệ phí sao chụp hồ sơ là 7.300.000đ, các đương sự không có ý kiến gì đối với chi phí này. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám định và phí, lệ phí sao chụp hồ sơ; trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã nộp đủ toàn bộ chi phí giám định và phí, lệ phí sao chụp hồ sơ.

3. Án phí: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Đào Văn X. Bà Lê Thị P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà Lê Thị P1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị P số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007603 ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh).

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 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, 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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố MC;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Tạ Duy Ước

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Tuấn **Bùi Đức Thanh** **Tạ Duy Ước**

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố MC;
- THA, VP;

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

- Lưu hồ sơ.

Tạ Duy Ước

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Tuấn **Bùi Đức Thanh** **Tạ Duy Ước**