

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 16/2023/DSPT

Ngày: 10/01/2023

*V/v: Kiện đòi tài sản thông qua Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính

Bà Vũ Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2022/TLPT- DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về “*Kiện đòi tài sản thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DSST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Bình bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng A, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn Z, xã Xuân Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

Người được ủy quyền: Anh Hoàng Bá B, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn Y, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

Bị đơn: Ông Hoàng Bá C, sinh năm 1972. Vắng mặt;

Bà Nguyễn Thị D (tức Tươi), sinh năm 1972. Có mặt;
Địa chỉ: Thôn X, Thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh.

Ông Hoàng Bá C hiện đang bị tạm giam tại Trại Tạm giam T16 Bộ Công an; Địa chỉ: xã Mỹ Hưng, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội; ông C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D (tức Tươi).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Vịnh, sinh năm 1977. Địa chỉ: Thôn Z, xã Xuân Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt
Người kháng cáo: Ông Hoàng Bá C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Hoàng A trình bày: Năm 2002, vợ chồng ông C, bà D có gạ vợ chồng ông mua căn nhà và công trình phụ trên diện tích đất 610m² ở Thôn Z, xã Xuân Lai, huyện Gia Bình; thửa đất này đã được tách làm hai phần, một bên xây nhà và công trình phụ, một bên trồng cây với giá 48.000.000đồng nhưng do thời điểm đó vợ chồng ông không có tiền nên chỉ thỏa thuận mua ½ diện tích đất (phần có nhà trên đất).

Ngày 03/9/2002 âm lịch, ông mua của ông Hoàng Bá C và vợ là Nguyễn Thị D (tức Tươi) nhà và đất nằm tại thửa đất số 225 tờ bản đồ số 14 tại Thôn Z, xã Xuân Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh (*viết tắt là thửa đất số 225*). Khi mua ông và ông C viết hợp đồng mua bán, ông C là người ký giấy mua bán nhà đất. Hai bên thống nhất giá trị của thửa đất và tài sản trên đất là 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*), thời gian trả: ngày 03/9/2002 âm lịch trả 30.000.000đ, ngày 11/12/2002 âm lịch trả nốt số tiền còn lại. Tuy nhiên, do vợ chồng ông làm com mời họ hàng và hàng xóm khi đến nhà mới nên ông C và bà D đã bớt cho ông 500.000đ, tổng số tiền ông trả cho ông C chỉ còn 39.500.000đ. Sau khi mua, vợ chồng đến ở trên đất và có làm cỗ mời anh em họ hàng và làng xóm, sau đó do công việc nên ông không có ở nhà, mẹ ông và con ông vẫn ở trên đất ổn định đến năm 2021 ông phá nhà để xây nhà mới thì xảy ra tranh chấp, vì từ khi mua nhà đất đến nay ông và ông C chưa làm thủ tục sang tên đổi với diện tích đất ông đã mua.

Đối với lời khai của ông C, bà D về việc chỉ bán nhà và không bán đất, ông không đồng ý với quan điểm đó. Ông mua nhà, đất, sinh sống trên đó và có thời gian sửa chữa nhà cửa, hàng năm do ông không ở nhà nên bố mẹ ông là người đóng thuế cho nhà nước mặc dù khi đóng thuế thì thửa đất đó vẫn mang tên ông C nhưng cán bộ xã cũng xác nhận gia đình ông đóng thuế đất. Ông xác định thửa đất trên

ông mua và sinh sống trên đó ổn định từ khi mua đến nay nên không thể cho rằng ông C chỉ bán nhà và không bán đất.

Năm 2016, ông yêu cầu ông C, bà D làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất (*viết tắt là QSDĐ*) nhưng ông C trả lời nếu cần thì tự bỏ tiền ra mà chuyển. Năm 2017, ông đưa cho ông C 6.000.000đ để làm thủ tục sang tên nhưng đến nay ông vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Hoàng Bá C trình bày tại biên bản lấy lời khai và trong đơn gửi Tòa án ngày 21/11/2021 như sau: Năm 2002, ông có bán cho anh Hoàng A là cháu một ngôi nhà ba gian trền với giá đã thỏa thuận là 30.000.000đ, ông đã nhận đủ tiền từ anh B. Khi bán hai bên thỏa thuận là bán nhà và ông cho anh B ở nhờ trên đất đến khi nào ông cần sử dụng đất thì anh B phải tháo dỡ nhà và trả đất cho ông. Anh B ở trông giữ đất cho ông từ năm 2002 đến nay, giữa ông và anh B thống nhất anh B ở nhờ đất của ông thì anh B phải nộp thuế đất. Vì vậy, ông không đồng ý với việc đòi đất của anh B, ông yêu cầu anh B phải tháo dỡ nhà và trả lại đất ở cho ông theo đúng giấy tờ đã thỏa thuận.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: Đối với việc anh B khởi kiện đòi sử dụng thửa đất số 225, đất mang tên chồng bà thì bà xác định bà và chồng là ông Hoàng Bá C có thống nhất với nhau là chỉ bán ngôi nhà một tầng và công trình phụ trên thửa đất, trong khu đất của nhà bà hiện đã có 02 sổ bìa đỏ mang tên Hoàng Bá C và mang tên Hoàng Bá Chí là con trai của ông bà. Bà không nhớ chính xác ngôi nhà đó nằm trên thửa đất mang tên ai. Khi bán nhà bà và ông C có cho anh B mượn đất để ở nhờ khi nào gia đình bà cần sử dụng đến thì sẽ đòi lại. Khi bán nhà, ông C là người viết giấy cho anh B, bà không ký vào giấy bán nhà đó nhưng việc bán nhà có sự thỏa thuận giữa bà và ông C, bà xác định không bán đất.

Vì vậy, bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh B, bà nhất trí với ý kiến của ông C yêu cầu anh B di chuyển nhà ở trên đất và trả lại đất cho vợ chồng bà. Anh B ở trên đất thì phải đóng thuế với Nhà nước vì vợ chồng bà đã cho ở nhờ, tuy nhiên trên phiếu thu vẫn mang tên chồng bà là ông Hoàng Bá C. Từ khoảng năm 2021 đến nay, anh B không ở trên đất thì gia đình bà là người đóng thuế với diện tích đất trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vịnh xác định việc mua bán đất chỉ có ông A chồng bà ký và viết giấy với ông C, bà có biết và chuẩn bị tiền cùng chồng để trả cho ông C. Bà đồng ý với quan điểm với ông A đề nghị Tòa án buộc ông C, bà D có trách nhiệm sang tên đất cho ông A theo quy định. Bà để cho ông A đứng đơn khởi kiện vì bà cũng xác định tài sản của ông A cũng là của vợ chồng bà.

Với nội dung như trên, Bản án sơ thẩm căn cứ các Điều 109, 121, 122, 124, 221, 223, 688, 697 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 197, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng A.

Ông Hoàng A được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 14, có diện tích 305m² tại Thôn Z, xã Xuân Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh.

Ông Hoàng A có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, lệ phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 7 năm 2022, ông Hoàng Bá C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C giữ nguyên kháng cáo, ông C hiện đang bị tạm giữ tại Trại tạm giam T16 Bộ Công an nhưng ông C đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Thủ tục tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Hoàng Bá C nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 225 hiện đang tranh chấp là của Nhà nước cấp cho ông Hoàng Bá C theo sổ địa chính năm 2001. Đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ ông Hoàng Bá C.

Ngày 03/9/2002, ông Hoàng Bá Thuý bán ngôi nhà cho ông Hoàng A, khi bán có lập Hợp đồng bằng văn bản nhưng là giấy viết tay, không qua thủ tục công chứng, chứng thực, trên giấy có chữ ký của người chuyển nhượng là ông Hoàng Bá C và người nhận chuyển nhượng là ông Hoàng A. Nội dung giấy chuyển nhượng ghi rõ: *“Hai bên thống nhất cháu Thành trả chú C 30.000.000đ. Còn lại số tiền cháu Thành phải có trách nhiệm trả chú C vào 2 thời điểm 5.000.000đ vào ngày gần nhất, còn lại trả vào tháng 12 âm lịch cháu Thành thanh toán trả hết...”*; Bên dưới có nội dung: *“Ngày 03/9 âm lịch đã nhận đủ 30.000.000đ”; “Ngày 11/12 âm cháu Thành đã trả nốt tiền nhà là 9.500.000đ”*.

Sau khi trả tiền cho ông C, ông A đã nhận nhà đất, sửa chữa, tân tạo, đóng thuế và sinh sống trên nhà đất đã mua từ năm 2002 đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

[3] Xem xét Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Hoàng Bá Thuý và ông Hoàng A, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Chủ thể của hợp đồng: Năm 2002, ông C chuyển nhượng cho ông A thửa đất số 225 (đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Hoàng Bá C). Hợp đồng chuyển nhượng do ông C thực hiện và chỉ có chữ ký, chữ viết của ông C, không có chữ ký của bà D (vợ ông C). Tuy nhiên, qua lời trình bày của bà D thì bà khẳng định có biết việc mua bán nhưng chỉ bán nhà mà không bán đất. Như vậy, việc mua bán giữa ông C và ông A có sự đồng nhất của vợ chồng ông C, bà D.

Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2002 thì các con của ông C bà D còn rất nhỏ (con lớn sinh năm 1993 mới được 9 tuổi). Vì vậy, xác định ông C, bà D là chủ thể hợp pháp của hộ gia đình được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 225 cùng tài sản trên đất cho ông A.

[3.2] Hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng không thông qua thủ tục công chứng, chứng thực; sau khi chuyển nhượng, ông A không thực hiện việc đăng ký QSDĐ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và ông A đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng QSDĐ.

[3.3] Thực hiện hợp đồng: Sau khi ký hợp đồng, các bên đã thực hiện xong việc nhận tiền và bàn giao nhà đất (hợp đồng đã thực hiện xong). Bên nhận chuyển nhượng (ông A) đã quản lý, sử dụng và sinh sống ổn định trên thửa đất 225 từ năm 2002 đến nay. Nguyên đơn, bị đơn cũng xác nhận đã thanh toán hết số tiền 39.500.000đ như thỏa thuận trong hợp đồng. Bị đơn xác định chỉ bán nhà và không bán đất, nguyên đơn cho rằng mua cả nhà và đất. Căn cứ cho thấy sau khi mua nhà đất của bị đơn, gia đình nguyên đơn đã ở và sinh sống ổn định trên đất, chuyển đến làm chỗ ở hàng xóm, họ hàng, sửa chữa tân tạo và sinh sống ổn định và đóng thuế cho Nhà nước từ năm 2002 đến khi tháo dỡ nhà cũ vào năm 2021 (có xác nhận của những người hàng xóm cạnh nhà nguyên đơn). Ngoài ra, qua xác minh tại thời điểm năm 2002, giá trị đất tại thửa đất số 225 là loại đất dân cư ở nông thôn áp dụng khung giá tính thuế chuyển nhượng được áp giá từ 20.000 đồng đến 48.000đ/m²; Ngôi nhà ông C, bà D xây khoảng năm 1997, tổng chi phí xây dựng khoảng 10.000.000đ cả công và vật liệu xây dựng. Vì vậy có thể xác định ông A trình bày về việc mua bán nhà đất của ông C với giá 39.500.000đ là có căn cứ và phù hợp với thực tế nhà đất tại địa D tại thời điểm năm 2002.

Có thể thấy, căn nhà vợ chồng ông C bán cho ông A là tài sản kiên cố đối tượng là nhà 01 tầng, nhà trần 3 gian cùng công trình phụ gắn liền với thửa đất số 225. Tài sản là ngôi nhà và thửa đất là một khối thống nhất không thể tách rời để có thể thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán. Do đó việc bị đơn trình bày chỉ bán nhà và không bán đất là không phù hợp với thực tế, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của nguyên đơn. Gia đình nguyên đơn sinh sống ổn định trên 20 năm, bị đơn không có ý kiến nên có căn cứ xác nhận quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên.

Từ những nhận định trên và tại giai đoạn xét xử phúc thẩm bị đơn không đưa được ra căn cứ chứng minh mới cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ

sở chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 109, 121, 122, 124, 221, 223, 688, 697 Bộ Luật dân sự năm 2005; các Điều 197, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; điểm 1.2 Điều 1 mục I của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2002 của Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng A.

Ông Hoàng A được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 14, diện tích 305m² tại Thôn Z, xã Xuân Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh.

Ông Hoàng A có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chi phí xem xét thẩm định: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

3. Án phí: Ông Hoàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Hoàng A 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2021/0006811 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh.

Ông Hoàng Bá C và bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Hoàng Bá C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông C đã nộp 300.000 đồng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0007050 15/8/2022 và bà D đã nộp 300.000 đồng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0006975 25/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- *TAND huyện Gia Bình;*
- *Chi cục THADS huyện Gia Bình;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tuyết Mai