TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2022/DS - PT.
Ngày 09 tháng 12 năm 2022
"*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, liên quan đến tài sản cưỡng chế để thi hành án*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hà Giang;

Các Thẩm phán: Bà Điêu Thị Bích Lượt;

Bà Lê Thị Thu Huyền;

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Anh Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 60/2022/TLPT - DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, liên quan đến tài sản cưỡng chế để thi hành án*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2022/QĐPT - DS ngày 27 tháng 10 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐ – PT ngày 14/11/2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Bùi Hải T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khu Vân T3, xã Vân D, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1960 và bà Vi Thị H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu Hưng T, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Nguyễn Văn Tr (theo giấy ủy quyền ngày 11/11/2022).

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đoan H. Địa chỉ trụ sở chính: Thị trấn Đoan H, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Quách Hữu Việt, Chi cục Trưởng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn H– chấp hành viên sơ cấp Chi cục thi hành án dân sự huyện Đoan H (theo giấy ủy quyền số

184 ngày 11/11/2022).

- Bà Lê Thị T, sinh năm 1959. Địa chỉ: Khu Hưng T, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ.

- Bà Đặng Thị Bích H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Khu Vân T3, xã Vân D, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hlà ông Bùi Hải T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khu Vân T3, xã Vân D, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ (theo đơn xin ủy quyền ngày 07/11/2022).

- Bà Lê Thị T2, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khu Đầu L, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ.

(Ông T, ông Tr, ông H, bà T, bà T2 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Bùi Hải T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Bích H ủy quyền cho Ông T đều trình bày: Ngày 08/6/2017, vợ chồng ông Bùi Hải T và bà Đặng Thị Bích H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay có tên "Đơn xin chuyển nhượng thổ cư", nội dung như sau: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng Ông T, bà H diện tích đất 100m^2 đất ở, còn lại là đất vườn, có mốc giới: 9m chiều dài mặt đường và chiều sâu vào 24m, chiều rộng trong cùng là 8m là một phần của thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 04, diện tích dất còn lại là 119,3m^2 (bao gồm 100m^2 đất ở và 19,3m^2 đất vườn) địa chỉ khu Hưng T, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H. Giá chuyển nhượng là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng do chính tay ông Tr viết có chữ ký đầy đủ của những người liên quan. Ông Tr bà Hđã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông T bà H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng gia đình Ông T, bà H chưa làm thủ tục sang tên, văn bản cũng không qua chính quyền địa phương.

Thời điểm mua đất hoàn toàn là đất trống, khoảng tháng 9/2017 vợ chồng Ông T tiến hành xây dựng hệ thống chuồng lợn, láng sân và xây hệ thống tường rào trên đất để chăn nuôi và trồng trọt hoa màu trên đất. Từ khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng Ông T là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất cho đến nay.

Đến nay gia đình Ông T bà H nhận được thông báo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đoan H về việc thửa đất bị kê biên nên Ông T đề nghị như sau: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr và bà Vi Thị H ngày 08/06/2017; Trường hợp không công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị H thì đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu cụ thể ông Tr bà H phải trả lại cho Ông T, bà H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày 08/6/2017 cho đến nay. Đối với công trình xây dựng trên đất chỉ đề nghị Tòa án giải quyết các công trình trên diện tích đất hợp pháp của ông Tr, bà H ngoài ra các công trình xây dựng trên diện tích đất lúa của bà T thì không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm Ông T và người đại diện theo ủy quyền của Ông T, bà Hđều có quan điểm nếu Tòa án không công nhận hợp đồng thì cũng không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không đề nghị Tòa án giải quyết toàn bộ tài sản trên đất giữa ông Bùi Hải T, bà Đặng Thị Bích H với ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Tr và ông Nguyễn Văn Tr đại diện theo ủy quyền của bà Vi Thị H trình bày: Ngày 08/6/2017, vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H và vợ chồng ông Bùi Hải T, bà Đặng Thị Bích H có lập "Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư" với nội dung: Vợ chồng ông Tr bà Hchuyển nhượng cho vợ chồng Ông T, bà Hdiện tích đất có mốc giới 9m chiều dài mặt đường và chiều sâu vào 24m chiều rộng trong cùng là 8m (trong đó có 100m^2 đất ở, còn lại là đất vườn là một phần của thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 04, diện tích còn lại sau chuyển nhượng là 119,3m^2 (bao gồm 100m^2 đất ở và 19,3m^2 đất vườn) địa chỉ khu Hưng T, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H. Giá chuyển nhượng là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), Ông T, bà Hđã thanh toán đủ cho ông Tr, bà Hsố tiền trên. Ông T đã nhận bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ nội dung trong giấy do chính ông Tr viết ra, nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên và không báo cáo chính quyền địa phương. Khi mua bán, đất hoàn toàn là đất trống. Tháng 9/2017, gia đình Ông T tiến hành xây hệ thống chuồng lợn để chăn nuôi, đổ sân bê tông và xây dựng hệ thống tường rào. Ông Tr đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên giữa vợ chồng ông và vợ chồng Ông T, bà H. Trường hợp không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Tr, bà Hđồng ý với đề nghị của Ông T, bà Hvề việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu cụ thể ông Tr bà Htrả lại cho Ông T, bà Hsố tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày 08/6/2017 cho đến nay và có nghĩa vụ thánh toán lại giá trị các công trình xây dựng trên diện tích đất hợp pháp của ông Tr, bà Hchuyển nhượng cho Ông T, bà Htheo giá Hội đồng đã định giá. Các công trình xây dựng trên diện tích đất lúa đứng tên bà T thì không đề nghị Tòa án giải quyết.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- ***Bà Lê Thị T trình bày***: Bà T có thửa đất lúa tiếp giáp thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 4 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H, vào khoản năm 2015 bà T có đổi cho ông Tr, bà Hthửa đất lúa này để bà T lấy thửa đất lúa khác của ông Tr, bà H, việc đổi đất hai bên chỉ nói mồm, chưa làm thủ tục qua chính quyền địa phương. Sau khi hai bên đổi đất ông Tr, bà Hđã đổ đất và xây hệ thống tường rào, chuồng lợn và nay bà không có ý kiến gì về việc đổi đất cũng như việc ông Tr, bà Hchuyển nhượng cho Ông T, bà Hmột phần diện tích đất ruộng đứng tên bà và bà đề nghị giải quyết vắng mặt.

Bà Lê Thị T trình bày: Ngày 25/01/2017, cho ông Tr bà Hvà con gái là Nguyễn Thị Thu có vay của bà T2350.000.000đ và sau đó đến tháng 3/2017 bà T2tiếp tục cho vay thêm 250.000.000đ. Đến năm 2018, ông Tr không trả được cho bà T2khoản tiền nào cả gốc và lãi nên bà đã khởi kiện đến Tòa án Đoan H. Sau khi

có bản án bà T2gửi đơn đến chi cục Thi hành án Đoan H. Ngày 19/4/2021 chi cục Thi hành án đã ra quyết định kê biên tài sản đối với thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 04, diện tích 119,3 m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H, địa chỉ khu Hưng T, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H.

Đại diện theo ủy quyền của chi cục thi hành án huyện Đoan H trình bày: Căn cứ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019 ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đoan H buộc vợ chồng ông Tr bà Hvà chị Thu phải trả cho bà Lê Thị T số tiền 664.219.000đ. Ngày 30/9/2019 bà T2có đơn đề nghị thi hành án. Ngày 03/10/2019 Chi cục thi hành án huyện Đoan H ra Quyết định thi hành án buộc ông Tr, bà Hvà chị Thu phải trả cho bà T2số tiền như bản án đã tuyên. Quá trình xác minh đôn đốc xác định diện tích đất 119,3m^2 tại thửa 147-3 tờ bản đồ số 4 tại khu Hưng T thị trấn Đoan H do UBND huyện Đoan H cấp ngày 11/7/2012 mang tên vợ chồng ông Tr, bà H. Chi cục thi hành án đã kê biên quyền sử dụng đất này. Nay ông Bùi Hải T khởi kiện ông Tr, bà Hvề việc tranh chấp liên quan đế tài sản bị cưỡng chế thi hành án. Quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đoan H đề nghị TAND giải quyết vụ việc triệt để, không làm ảnh hưởng đến việc Thi hành án và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình thu thập tài liệu chứng: Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đoan H; Lời khai của những người làm chứng Ông Phạm Văn Bào là trưởng khu; ông Chu Ngọc Lộc là hàng xóm của ông Tr bà Hvà là phó khu, công an viên quản lý khu hành chính Hưng T và ông Đặng Xuân Tình là hàng xóm đều thể hiện: Việc Ông T, bà Hvà ông Tr bà Hchuyển nhượng đất cho nhau các ông không nắm được vì không làm thủ tục qua địa phương. Diện tích đất 119,3m^2 mà ông Tr, bà Hhiện đang tranh chấp với Ông T, bà Hcó nguồn gốc do bố mẹ ông Tr bà Hđể lại, tài sản trên đất là hệ thống chuồng lợn sân vườn, bờ rào là do ông Tr, bà Hxây dựng nên, từ trước cho đến nay không có thời gian nào Ông T bà Hsử dụng diện tích đất này.

Người đại diện cho Ông T bà Hcung cấp tài liệu là lời trình bày của ông Phạm Văn Bào, ông Nguyễn Văn Điệp, ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Bùi Thị Phượng, bà Nguyễn Thị Thúy Ngân, ông Đặng Xuân Tình, anh Trịnh Quang Hiệp và anh Nguyễn Văn Thạch đều là công dân ở khu hành chính Hưng T nội dung xác nhận biết việc ông Tr bà Hchuyển nhượng cho Ông T, bà Hthửa đất tại khu Hưng T, thị trấn Đoan H và thực tế Ông T bà Hlà người xây dựng hệ thống chuồng lợn, sân vườn, tường rào và nuôi lợn trên diện tích đất này vào những năm 2017, 2018.

Người làm chứng anh Nghiêm Mạnh H và anh Nguyễn Văn H và anh Hoàng Xuân N trình bày: Cuối năm 2017 đầu năm 2018 được bà Lê Thị T giới thiệu mua ô đất của ông Tr bà Hở khu Hưng T thị trấn Đoan H. Khi đến có bà Vi Thị H trực tiếp ra chỉ thửa đất 147-3 tờ bản đồ số 4 diện tích 119,3 m^2. Khi đó trên đất đã có hệ thống chuồng lợn. Vì hai bên không thống nhất được về giá nên không mua.

Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá xác định diện tích đất ông Tr bà Hchuyển nhượng cho vợ chồng

Ông T bà Hcó diện tích 119,3m^2 (100m^2 đất ở, 19,3m^2 đất trồng cây lâu năm) trị giá 329.650.000đ (3.200.000đ/1m^2 đất ở, 500.000đ/1m^2 đất trồng cây lâu năm), trên đất có 19,15m^2 chuồng lợn xây gạch bê tông được chia làm nhiều ngăn, bổ trụ, nền đổ bê tông, mái lợp proximang trị giá 5.745.000đ (300.000đ/1m^2), 6m tường rào gạch chỉ cao 2m trị giá 2.000.000đ, có 02 cánh cửa sắt trị giá 500.000đ và 100m^2 sân bê tông trị giá 15.000.000đ (150.000đ/1m^2). Đối với phần công trình xây dựng trên đất lúa đứng tên bà T các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng không tiến hành thẩm định và định giá.

Đối với những tài sản là công trình xây dựng khác nằm ngoài diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H. Ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H và ông Bùi Hải T, bà Đặng Thị Bích H đều không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 4 Điều 3; Điều 116 ; Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 385 ; Điều 398 ; Điều 407; khoản 1, 2 Điều 408; khoản 2 Điều 468; Điều 500; khoản 2 Điều 501; Điều 502 ; Điều 503 của Bộ luật dân sự. Khoản 3, khoản 12 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, khoản 6 Điều 165; Khoản 1 Điều 227; Khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm a khoản 3 Điều 167 ; khoản 1 Điều 168 của Luật Đất Đai.

Căn cứ: Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, giảm, miễn nộp án phí, lệ phí Tòa án.

1. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hải T về việc yêu cầu công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư) giao kết ngày 08 tháng 6 năm 2017 giữa ông Bùi Hải T, bà Đặng Thị Bích H với ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H đối với một phần thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 4 địa chỉ Khu Hưng T, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đoan H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 068302 ngày 11 tháng 7 năm 2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư) giao kết ngày 08 tháng 6 năm 2017 giữa ông Bùi Hải T, bà Đặng Thị Bích H với ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H đối với một phần thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 4, địa chỉ Khu Hưng T, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đoan H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 068302 ngày 11 tháng 7 năm 2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H phải trả cho ông Bùi Hải T và bà Đặng Thị Bích H số tiền gốc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và số tiền lãi 262.672.600đ (hai trăm sáu mươi hai triệu sáu trăm bảy hai nghìn sáu trăm đồng).

Tổng số tiền cả gốc và lãi là 762.672.600đ (Bẩy trăm sáu mươi hai triệu sáu trăm bẩy hai nghìn sáu trăm đồng)

- Buộc ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Bùi Hải T và bà Đặng Thị Bích H số tiền là 23.245.000đ (hai mươi ba triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) (giá trị 19,15m^2 chuồng lợn trị giá 5.745.000đ; 6m tường trị giá 2.000.000đ; 02 cánh cửa sắt trị giá 500.000đ và 100m^2 sân bê tông trị giá 15.000.000đ).

- Buộc ông Bùi Hải T, bà Đặng Thị Bích H phải trả cho ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 068302 do Ủy ban nhân dân huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 11/7/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H.

- Giao cho ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H được quyền sử dụng 19,15m2 chuồng lợn; 6m tường; 02 cánh cửa sắt và 100m^2 sân bê tông.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và các vấn đề khác.

Kháng cáo: Ngày 24/8/2022, ông Bùi Hải T gửi đơn kháng cáo không nhất trí phần quyết định của bản án vì không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư) ngày 08/6/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ông T vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, chi cục thi hành án dân sự huyện Đoan H có cung cấp một số tài liệu chứng cứ mới thể hiện vào ngày 27/02/2020 Ông T đã khởi kiện đề nghị toà án nhân dân huyện Đoan H công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng ngày 22 tháng 4 năm 2017 và 01 hợp đồng được lập ngày 08 tháng 6 năm 2017 (chính là hợp đồng ông đề nghị công nhận tại toà án sơ thẩm nhưng không được Tòa án huyện Đoan H chấp nhận và được Ông T kháng cáo). Tại bản án dân sự số 10 ngày 14/9/2020 của Toà án nhân dân huyện Đoan H đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết ngày 22/4/2017 (hợp đồng này được chứng thực tại Văn phòng công chứng) giữa ông Tr, bà Hvà Ông T, bà Hđối với diện tích 178,2m^2 tại thửa số 148 tờ bản đồ số 4 thuộc khu Hưng T, thị trấn Đoan H cho Ông T và bà H. Đối với hợp đồng ngày 08/6/2017 do lúc đó Ông T rút đơn khởi kiện nên toà án không xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ông T, ông Tr đề nghị Tòa án công nhận đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư được lập ngày 08/6/2017 giữa ông Bùi Hải T và bà Nguyễn Thị Bích Hồng với ông Nguyễn Văn Tr và bà Vi Thị H đối với thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 4. Trường hợp phần diện tích đất chuyển nhượng vượt quá giấy chứng nhận là 84,7 m^2 nếu phần này vô hiệu thì Ông T, ông Tr tự thỏa thuận về giá đối với phần diện tích đất 84,7 m^2 và không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bà T vẫn giữ nguyên quan điểm cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa gia đình Ông T, gia đình ông Tr không liên quan đến bà, đối với phần đất lúa bà đã đổi cho ông Tr đã xong, ông Tr làm thủ tục giấy tờ đất là việc của ông Tr. Bà Tác, ông H vẫn giữ nguyên ý kiến tại cấp sơ thẩm.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, đại diện viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 BLTTDS, Nghị quyết 326 của QH về án phí: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 06/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của TAND huyện Đoan H theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hải T: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư) được lập ngày 08/6/2017 giữa ông Bùi Hải T và bà Nguyễn Thị Bích Hồng với ông Nguyễn Văn Tr và bà Vi Thị H đối với thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 4 đối với diện tích 119,3m^2, địa chỉ Khu Hưng T, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ. Các bên có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất ruộng 84,7m^2 (diện tích đất ruộng của bà T), Tại phiên toà phúc thẩm mặc dù đã được giải thích về giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu tuy nhiên các bên đương sự tự thoả thuận về giá đối với phần diện tích đất 84,7 m^2 và không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng nên không xem xét.

- Về án phí DSPT và chi phí thẩm định tại chỗ: Theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của ông Bùi Hải T trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 08/6/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Hải T, bà Đặng Thị Bích H có nội dung "*1. Gia đình ông Tr thống nhất chuyển nhượng cho bà Hvà Ông T phần diện tích đất thực tế là 9 m chiều mặt đường và chiều sâu vào 24 m chiều rộng trong cùng là 8 m trong đó có 100 m^2 đất thổ cư còn lại là đất vườn. 2. Gia đình ông Tr đã nhận đủ số tiền do hai bên thỏa thuận 500.000.000đ. 3. Ông bà HThu đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan đến ô đất thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 4 để ông bà HThu làm thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định của pháp luật.*.", phần cuối đơn này có chữ ký của bên mua là ông Bùi Hải T, bà Đặng Thị Bích H và bên bán là ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H. Nội dung của đơn này được bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng thừa nhận nên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư này thấy rằng:

[2.1]. Thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 4 có tổng diện tích là 229,3m^2 (trong đó có 150m^2 đất ở, 79,3m^2 đất trồng cây lâu năm). Ngày 25/4/2017, ông Nguyễn Văn

Tr, bà Vi Thị H đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Sơn một phần thửa đất với diện tích 110m^2 (trong đó 50m^2 đất ở, 60m^2 đất vườn) phần đất chuyển nhượng tiếp giáp đất ở ông Lương nên phần diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H là 119,3m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở, 19,3m^2 đất vườn) có mốc giới chiều rộng phía trước 9m, chiều rộng phía sau 2m, chiều sâu một cạnh 25,22m và một cạnh là 25,51m (đo đạc thực tế 119,3m^2). Đến 08/6/2017, ông Tr, bà Hcó thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông T, bà Hvới nội dung "diện tích đất thực tế 100m^2 đất ở, còn lại là đất vườn có mốc giới 9m chiều mặt đường, chiều sâu vào 24m, chiều rộng trong cùng là 8m" thể hiện tại đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư ngày 08/6/2017 đã vượt quá phần diện tích đất so với diện tích 119,3m^2 ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông Tr, bà H. Phần diện tích vượt quá chính là phần đất lúa hiện vẫn đứng tên bà Lê Thị T, đất này là do gia đình ông Tr và gia đình bà T đổi cho nhau nhưng gia đình ông Tr vẫn chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, việc đổi đất lúa giữa ông Tr, bà T là có thật nhưng khi đổi đất xong ông Tr chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng phần đất lúa đã đổi này, hơn nữa phần đất chuyển nhượng ghi trong đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 08/6/2017 là đất ở + đất vườn nhưng trên thực tế lại là đất lúa không đúng về mục đích sử dụng đất. Do vậy, phần đất chuyển nhượng 70,4 m^2 (đo đạc thực tế 84,7 m^2) vượt quá vô hiệu. Đối với phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Tr diện tích là 119,3m^2, thời điểm xác lập chuyển nhượng diện tích đất này ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H, ông Bùi Hải T, bà Đặng Thị Bích H đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập, khi tham gia chuyển nhượng các bên hoàn toàn tự nguyện, thời điểm này đất không có tranh chấp, không là tài sản thế chấp của bất kỳ giao dịch nào nên ông Nguyễn Văn Tr và bà Vi Thị H có đầy đủ các quyền của chủ sở hữu, có đầy đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất. Tuy đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng nhưng bên nhận chuyển nhượng Ông T, bà Hđã thanh toán đầy đủ cho ông Tr, bà Hsố tiền mà hai bên thỏa thuận mua bán đất là 500.000.000đ, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và từ khi nhận đất vợ chồng Ông T tiến hành xây dựng hệ thống chuồng lợn, láng sân và xây hệ thống tường rào trên đất để chăn nuôi và trồng trọt hoa màu trên đất và trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất cho đến nay. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, Điều 188 luật đất đai 2013 thì với các điều kiện nên trên đã đủ xác định việc chuyển nhượng đối với phần diện tích 119,3m^2 có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Đối với việc vay mượn giữa ông Tr bà H, con gái là Nguyễn Thị T và bà Lê Thị T được thể hiện tại bản án số 02 ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đoan H. Sau khi có bản án bà T2gửi đơn đến chi cục Thi hành án Đoan H. Ngày 03/10/2019 Chi cục thi hành án huyện Đoan H ra Quyết định thi hành án buộc ông Tr, bà Hvà chị Thu phải trả cho bà T2số tiền như bản án đã tuyên. Ngày 19/4/2021

chi cục Thi hành án đã ra quyết định kê biên tài sản đối với thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 04, diện tích 119,3m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H, địa chỉ khu Hưng T, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H. Xét thấy: Ông Tr, bà Hchuyển nhượng quyền sử dụng đất trước thời điểm phát sinh nghĩa vụ trả nợ của ông Tr, bà Hvới bà Tác, trước thời điểm Tòa án thụ lý và ra bản án. Như vậy, năm 2017 ông Tr không là người phải thi hành án và không có nghĩa vụ trả nợ cho bà T2trước thời hạn, do đó, tại thời điểm ông Tr, bà Hthực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông T, bà Hthì ông Tr, bà Hcó đầy đủ quyền cua người sử dụng đất theo quy dịnh của pháp luật về đất đai. Vì vậy, không có căn cứ khẳng định việc chuyển nhượng này có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

[2.3]. Đối với những tài sản khác là những công trình xây dựng trên diện tích đất lúa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị T, tại phiên tòa do nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp.

[2.4]. Quyết định cưỡng chế kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đoan H khÔng Tộc đối tượng xem xét của Tòa án, nên kiến nghị Chi cục Thi hành án căn cứ quyết định của Bản án này để xử lý theo quy định của pháp luật.

[2.5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù đã được giải thích về giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu tuy nhiên các bên đương sự tự thoả thuận về giá đối với phần diện tích đất 84,7 m^2 và không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không xem xét là phù hợp.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 08/6/2017), giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H, bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Hải T và bà Đặng Thị Bích H là có hiệu lực một phần và vô hiệu một phần. Do đó TAND huyện Đoan H xét xử sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/6/2017 vô hiệu toàn bộ là không phù hợp. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí:

- Do các đương sự là người cao tuổi nên căn cứ điều 12 nghị quyết 326 miễn án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp.

- Do kháng cáo được chấp nhận nên Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho Ông T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Hải T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ.

- Căn cứ: Khoản 4 Điều 3; Điều 116 ; Điều 117; khoản 2 Điều 129; Điều 130; Điều 131; Điều 385 ; Điều 398; Điều 407; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự. Khoản 3, khoản 12 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a,

c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 1 Điều 148; Điều 165; Khoản 1 Điều 227; Khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm a khoản 3 Điều 167 ; khoản 1 Điều 168 của Luật Đất Đai.

- Căn cứ: Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, giảm, miễn nộp án phí, lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hải T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư) giao kết ngày 08 tháng 6 năm 2017 giữa ông Bùi Hải T, bà Đặng Thị Bích H với ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H đối với phần thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 4, địa chỉ Khu Hưng T, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đoan H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 068302 ngày 11 tháng 7 năm 2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H có hiệu lực đối với phần diện tích đất 119,3m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở, 19,3m^2 đất vườn) theo chỉ giới 1,2,2,4,5,6,7,8 (có sơ đồ hiệu trạng thửa đất kèm theo).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư) giao kết ngày 08 tháng 6 năm 2017 giữa ông Bùi Hải T, bà Đặng Thị Bích H với ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H đối với phần diện tích đất 84,7 m^2 nằm ngoài thửa đất số 147-3, tờ bản đồ số 4, địa chỉ Khu Hưng T, thị trấn Đoan H, huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đoan H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 068302 ngày 11 tháng 7 năm 2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Tr, bà Vi Thị H vô hiệu phần diện tích đất vượt quá so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các bên có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (chi phí đo đạc) và định giá :

- Ông Bùi Hải T phải nộp số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (chi phí đo đạc) và định giá là 4.827.600đ (bốn triệu tám trăm hai mươi bẩy nghìn sáu trăm đồng). Xác nhận ông Bùi Hải T đã nộp.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn Tr và bà Vi Thị H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do ông Nguyễn Văn Tr và bà Vi Thị H là người cao tuổi.

- Ông Bùi Hải T không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Bùi Hải T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0004176 ngày 24 tháng 8 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đoan H, tỉnh Phú Thọ.

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 Phú Thọ;*
- *Chi cục THADS huyện Đoan H;*
- *TAND huyện Đoan H;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: HS, VP*.

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

Nguyễn Hà Giang