TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TB**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 41/2023/DS-PT
Ngày 28-9-2023
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 TB

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đông Giang

Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- Ông Vũ Duy Luân

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Sáng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh TB.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh TB tham gia phiên toà: Ông Đỗ Hải Bằng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh TB xét xử Phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện HH, tỉnh TB bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Phúc thẩm số 64/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Phan Văn P**, sinh năm 1962

Bà **Đỗ Thị T**, sinh năm 1964

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Phan Văn T2**, sinh năm 1989

Đều trú tại: Thôn TĐ, xã HD, huyện HH, tỉnh TB.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P, bà T: Luật sư **Phạm Xuân T3** - Công ty Luật TTCL; Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Detech số 107 NPS, quận CG, thành phố HN.

- *Bị đơn:* Ông **Phan Văn Đ**, sinh năm 1969

Bà **Nguyễn Thị T4**, sinh năm 1971

Đều trú tại: Thôn TĐ, xã HD, huyện HH, tỉnh TB.

- *Người làm chứng*: Ông **Phan Văn B**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn TĐ, xã HD, huyện HH, tỉnh TB.

- *Người kháng cáo:* Ông **Phan Văn Đ** - Bị đơn.

(Có mặt anh T2, ông Đ, bà T4, luật sư T3, ông B; Vắng mặt ông P, bà T)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn - ông Phan Văn P, bà Đỗ Thị T và người đại diện ủy quyền của ông P, bà T là anh Phan Văn T2 đều trình bày:*

Ngày 01-5-2009, vợ chồng ông P, bà T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà T4 104m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 533 tờ bản đồ số 01 tại thôn TĐ, xã HD, huyện HH, tỉnh TB với số tiền chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp với đất hộ ông T5 dài 5,5m

- Phía Tây giáp đường 224B, dài 5,5m

- Phía Nam giáp đường cổng xóm ông Q, dài 18,90 m

- Phía Bắc giáp phần còn lại đất của ông Đ, bà T4 dài 18,90 m

Khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất có sự chứng kiến của ông Phan Văn B, ông B là người viết "Biên bản chuyển nhượng đất" tại gia đình ông P, bà T. Sau đó ông Đ, bà T4 đã giao đất cho ông P, bà T có sự chứng kiến của ông Phan Văn B và ông Phan Văn L (ông B có họ hàng với ông P, bà T, ông L là cán bộ địa chính xã HD) tại thửa đất của ông Đ, bà T4. Do toàn bộ diện tích đất của ông Đ, bà T4 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng chỉ làm hợp đồng viết tay có xác nhận của trưởng thôn TĐ là ông Phan Văn H, không có xác nhận của UBND xã HD. Hai bên thỏa thuận khi nào ông Đ, bà T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm thủ tục tách thửa cho ông P, bà T.

Năm 2017, ông P, bà T thuê người xây dựng tường ngăn bằng gạch đỏ tại thửa đất đã nhận chuyển nhượng, ông Đ và bà T4 không có ý kiến gì và chỉ mốc giới cho ông P, bà T xây dựng.

Tháng 5-2019, ông P, bà T biết gia đình ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà yêu cầu ông Đ, bà T4 làm thủ tục tách đất cho ông, bà theo Biên bản chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông Đ, bà T4 không thực hiện, UBND xã hòa giải nhưng không thành. Nay nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đ, bà T4 thực hiện theo đúng hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01-5-2009, trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông, bà.

** Bị đơn - ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T4 đều trình bày*:

Tháng 2-2009, bà T4 có vay 40.000.000 đồng của vợ chồng ông P, bà T, khi vay không có giấy tờ, không tính lãi, thời hạn vay đến tháng 5-2009. Tuy nhiên, đến thời hạn trả nợ, bà T4 không trả được số tiền trên nên ông P, bà T yêu cầu bị đơn chuyển nhượng cho ông bà một phần diện tích đất và có viết biên bản chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày nhưng việc chuyển nhượng này chỉ là tạm thời để làm tín chấp với ông P, bà T để ông, bà có thời gian lo tiền trả.

Ông Đ, bà T4 xác định ông, bà có viết, có ký vào mục "đại diện bên bán" trong "Biên bản chuyển nhượng đất" ngày 01-5-2009. Theo bị đơn việc chuyển nhượng đất chỉ là tạm thời và khẳng định diện tích đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông bà. Ông Đ khai "Biên bản chuyển nhượng đất" ngày 01-5-2009 đã bị sửa vì biên bản viết bằng hai loại mực, khi viết biên bản chuyển nhượng đất tại gia đình ông P, bà T không ghi rõ diện tích, không ghi cụ thể số đo chiều dài phía Nam và phía Bắc thửa đất. Khi viết biên bản chuyển nhượng không có mặt ông H (trưởng thôn TĐ, xã HD) và ông T5 nhưng trong "Biên bản chuyển nhượng đất" lại có người làm chứng thứ hai là ông T5 ký tên và có xác nhận của ông H. Trên thực tế không có việc chuyển nhượng đất, không có việc giao đất giữa ông bà và ông P, bà T. Ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không trả lại diện tích đất cho ông P, bà T.

Ông Đ, bà T4 đồng ý với kết quả đo đạc, định giá ngày 28-7-2022 do Tòa án nhân dân huyện HH tiến hành, trị giá đất là 7.500.000 đồng/01m^2 .

Ông Đ, bà T4 đều thống nhất gian bếp xây, các đoạn tường xây bao thửa đất phía giáp đất ông T5 và phía giáp đường ngõ xóm ông Q do ông bà xây dựng từ lâu, đã hư hỏng, không có giá trị sử dụng nếu ai được quyền sử dụng diện tích đất đang có tranh chấp thì có quyền tháo dỡ.

Bản án số 05/2023/DSST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện HH, tỉnh TB đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 264, Điều 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các Điều 697,698,699,700,701,702 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 106 Luật Đất đai 2003, Điều 166, Điều 203 Luật Đất Đai 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn P, bà Đỗ Thị T.

Xác định ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T4 đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn P, bà Đỗ Thị T diện tích đất 104m^2 nằm trong thửa số 533 tờ bản đồ số 01 tại thôn TĐ, xã HD, huyện HH, tỉnh TB, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 118111 do UBND huyện HH, tỉnh TB cấp ngày 23-12-2015 ghi tên người sử dụng đất là ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị T4.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông P, bà T nhận sử dụng diện tích đất theo số liệu đo đạc thực tế là 91,3m^2 và không yêu cầu ông Đ, bà T4 T2 toán trị giá 12,7m^2 đất còn thiếu.

Buộc ông Đ, bà T4 trả cho ông P, bà T diện tích đất 91,3m^2 nằm trong thửa số 533 tờ bản đồ số 01 tại thôn TĐ, xã HD, huyện HH, tỉnh TB, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 118*** do UBND huyện HH, tỉnh TB cấp ngày 23-12-2015 ghi tên người sử dụng đất ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị T4.

Diện tích đất ông P, bà T được quyền sử dụng có các chiều đo như sau:

- Phía Đông dài 5,94m giáp đất ông Nguyễn Văn T5

- Phía Tây dài 5,45m giáp đất lưu không đường DH60

- Phía Nam dài 16,89m giáp đường xóm ông Q

- Phía Bắc dài 16,53m giáp đất ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T4 (có sơ đồ kèm theo)

Ông P, bà T được quyền kê khai đăng kí quyền sử dụng đất diện tích 91,3m^2 trong thửa số 533 tờ bản đồ số 01 tại thôn TĐ, xã HD, huyện HH, tỉnh TB, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 118111 do UBND huyện HH, tỉnh TB cấp ngày 23-12-2015 ghi tên người sử dụng đất ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị T4 với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ông P, bà T được quyền tháo dỡ gian bếp xây, các đoạn tường bao giáp đất ông T5 và đường xóm ông Q do ông Đ, bà T4 xây dựng trên diện tích đất ông P, bà T được quyền sử dụng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/4/2023, ông Phan Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông P, bà T.

Ý kiến của các đương sự tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Ông Đ và bà T4 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện và không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông P, bà T.

- Anh T2 (đại diện theo ủy quyền của ông P, bà T), Luật sư (Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P, bà T) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử Phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà T4, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TB phát biểu quan điểm: Quá trình thực hiện tố tụng của Hội đồng xét xử, các đương sự đảm bảo đúng pháp luật và đề

nghị: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Đ. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện HH, tỉnh TB về nội dung, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của ông Phan Văn Đ nằm trong thời hạn luật định, đơn kháng cáo hợp lệ, được xem xét giải quyết theo trình tự Phúc thẩm.

*** Về nội dung:**

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn Đ thấy:

[1.1] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Bị đơn thừa nhận chữ ký dưới mục "đại diện bên bán" trong "Biên bản chuyển nhượng đất" ngày 01-5-2009 là do ông Đ, bà T4 ký, viết ra, tại thời điểm ký kết biên bản chuyển nhượng đất, sức khỏe của ông, bà hoàn toàn bình thường, không bị đe dọa, ép buộc.

[1.2] Về nội dung hợp đồng: Nội dung biên bản chuyển nhượng đất là bị đơn chuyển nhượng cho ông P, bà T diện tích đất 104m^2 tại số thửa 533 tờ bản đồ số 01 tại Thôn TĐ, xã HD, huyện HH, tỉnh TB, có vị trí và số đo cụ thể. Ông Đ, bà T4 cho rằng việc ông bà chuyển nhượng đất cho ông P, bà T chỉ là tạm thời, là tín chấp để ông Đ, bà T4 có thời gian lo tiền trả nợ cho ông P, bà T, song không có chứng cứ chứng minh và trong nội dung biên bản ngày 01-5-2009 cũng không thể hiện nội dung này.

[1.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Theo bị đơn khai do bị đơn trước đó có vay của nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng chưa có tiền trả nên đã viết giấy chuyển nhượng đất cho nguyên đơn làm tín chấp trả nợ. Tuy nhiên bị đơn không xuất trình được chứng cứ về việc trả nợ số tiền đã vay cho nguyên đơn, do vậy căn cứ vào nội dung biên bản có cơ sở khẳng định ông P, bà T đã T2 toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Đ, bà T4 và các bên đã thực hiện việc giao đất trên thực tế, việc này được chứng minh qua lời khai của những người làm chứng. Mặt khác năm 2017 ông P, bà T đã xây tường bao quanh đất nhận chuyển nhượng, bị đơn biết nhưng không có ý kiến gì chứng tỏ việc nhận chuyển nhượng đất và T2 toán tiền của nguyên đơn là đúng theo nội dung biên bản ngày 01/5/2009.

[1.4] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chữ ký của các bên, người làm chứng và xác nhận của trưởng thôn, tuy chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005, nhưng các bên thực hiện xong, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất nên theo quy định tại khoản 2 Điều 129

Bộ luật Dân sự 2015 Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch, các bên không phải thực hiện việc công chứng chứng thực. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được công nhận nên ông Đ, bà T4 và ông P, bà T phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 697, 698, 699, 700, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2] Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất ông P, bà T nhận chuyển nhượng chỉ có 91,3m^2 thiếu 12.7 m^2 so với hợp đồng chuyển nhượng, do nguyên đơn không yêu cầu ông Đ, bà T4 T2 toán trị giá 12,7m^2 đất còn thiếu nên không đặt ra giải quyết.

[3] Đối với gian bếp xây, các đoạn tường xây bao trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông P, bà T, do ông Đ bà T4 không yêu cầu T2 toán giá trị của các tài sản trên nên không đặt ra giải quyết.

[4] Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn Đ. Tuy nhiên Bản án số 05/2023/DSST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện HH, tỉnh TB có nội dung tuyên: Buộc ông Đ, bà T4 trả cho ông P, bà T diện tích đất 91,3m^2 nằm trong thửa số 533 tờ bản đồ số 01 tại thôn TĐ, xã HD, huyện HH, tỉnh TB, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 118111 do UBND huyện HH, tỉnh TB cấp ngày 23-12-2015 ghi tên người sử dụng đất ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị T4. Xét thấy: Diện tích thửa đất trên, năm 2017 ông P, bà T đã xây tường bao quanh đất nhận chuyển nhượng, hiện nay đang có tranh chấp, các bên không bên nào quản lý, sử dụng, chiếm giữ trực tiếp thửa đất trên. Vì vậy chỉ cần xác định quyền sử dụng đất thuộc của ông P, bà T là đã đảm bảo quyền và lợi ích chính Đ, hợp pháp của ông P, bà T. Do đó cần áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm về cách tuyên cho phù hợp và đúng với quan hệ pháp luật tranh chấp.

[5] Về án phí: Mặc dù yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn Đ không được chấp nhận. Tuy nhiên Hội đồng xét xử Phúc thẩm sửa một phần bản bán sơ thẩm về nội dung quyết định của bản án. Vì vậy ông Đ không phải chịu án phí dân sự Phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Đ; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện HH, tỉnh TB về nội dung quyết định của bản án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn P, bà Đỗ Thị T.

+ Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Biên bản chuyển nhượng đất" giữa ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị T4 với ông Phan Văn P và bà Đỗ Thị T lập ngày 01/5/2009.

+ Ông Phan Văn P và bà Đỗ Thị T được quyền sử dụng 91,3m^2 đất nằm trong thửa số 533 tờ bản đồ số 01 tại thôn TĐ, xã HD, huyện HH, tỉnh TB, đất đã được UBND huyện HH, tỉnh TB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23-12-2015 số CC 118111 mang tên ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị T4, có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông dài 5,94m giáp đất ông Nguyễn Văn T5

- Phía Tây dài 5,45m giáp đất lưu không đường DH60

- Phía Nam dài 16,89m giáp đường xóm ông Q

- Phía Bắc dài 16,53m giáp đất ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T4 (có sơ đồ kèm theo).

+ Ông P, bà T được quyền tháo dỡ gian bếp xây, các đoạn tường bao giáp đất ông T5 và đường xóm ông Q do ông Đ, bà T4 xây dựng trên diện tích đất ông P, bà T được quyền sử dụng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về án phí: áp dụng khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Phan Văn Đ không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự Phúc thẩm. Trả lại ông Đ số tiền 300.000 đồng ông Đ nộp theo Biên lai số 0004110 ngày 12/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện HH.

Ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T4 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Phan Văn P và bà Đỗ Thị T số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0003653 ngày 13/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HH.

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

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, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu 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 TB;
- TA, VKS, THADS h. HH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HC-TP;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Vũ Đông Giang