

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 34/2021/DS-PT

Ngày 03 tháng 6 năm 2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất*”

**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 Việt Tiến

Các thẩm phán:

Ông Tạ Văn Thành

Ông Nguyễn Hà Giang

- *Thư ký tòa án:* Bà Nguyễn Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:* Bà Nguyễn Thị Long Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2021, tại Tr sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

Do bản án sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2021/QĐ-PT ngày 11/5/2021 giữa các đương sự:

[1] *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn Tn, sinh năm 1982, địa chỉ: Khu 1, xã LS, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

[2] *Bị đơn:*

- Bà Mao Thị T, sinh năm 1955, địa chỉ: Khu 1, xã LS, huyện H, tỉnh Phú Thọ (có mặt).

- Ông Quách Văn Tr, sinh năm 1956, địa chỉ: Khu 1, xã LS, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Ông Tr ủy quyền cho bà T tham gia phiên tòa phúc thẩm).

[3] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Quách Thị L, sinh năm 1982, địa chỉ: Khu 1, xã LS, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp của chị L: Anh Trần Văn Tn, sinh năm 1982, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2020)

Người kháng cáo: Bà Mao Thị T - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02 tháng 11 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Trần Văn Tn trình bày:

Ngày 16/9/2020, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của bà Mao Thị T và ông Quách Văn Tr thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 2364 m² đất thổ cư (Trong đó có 200m² đất ở và 2164 m² đất trồng cây lâu năm) tại khu 1, xã LS, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã LS ngày 16/9/2020. Giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Theo thỏa thuận của hai bên, anh đã trừ số nợ của bà T và ông Tr là 125.000.000 đồng, trả số tiền 34.500.000 đồng thông qua con trai bà T là anh Quách Xuân Lg và anh Quách Văn Lm, ngoài ra một số lần đưa tiền cho bà T nhưng không viết giấy tờ là 10.500.000 đồng) và trả 60.000.000 đồng tại Agribank Chi nhánh huyện H Phú Thọ II - Phòng giao dịch Vĩnh Chân. Anh đã đưa ông bà T Tr xuống ngân hàng để trả nợ cho ông bà T, Tr. Do tên khách hàng vay là bà Mao Thị T nên Ngân hàng thu tiền và ghi nhận tên người nộp tiền là bà Mao Thị T. Hai bên đã tự cân đối và thanh toán với nhau xong về giá chuyển nhượng. Ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán với nhau xong thì anh đã cầm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh cũng đã yêu cầu bà T và ông Tr thực hiện nghĩa vụ giao tài sản cho anh, tại thời điểm anh đang hoàn thiện hồ sơ để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay bà T và ông Tr không giao tài sản cho anh.

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16 đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/5/2000, đứng tên cụ Phạm Thị Hn, tổng diện tích ban đầu là 300m² đất ở và 2764m² đất vườn. Ngày 20/11/2010, cụ Hn đã tặng cho anh Quách Xuân Lg 100m² đất ở và 600m² đất vườn. Cụ Hn còn lại là 200 m² đất ở và 2164 m² đất trồng cây lâu năm (đo đạc chính xác bằng máy kỹ thuật số thực tế là 2511,6 m² đất trồng cây lâu năm). Sau khi cụ Hn đã chết năm 2013, gia đình ông Tr đã họp và lập Biên bản họp gia đình ngày 10/7/2013 thỏa thuận phân chia di sản thừa kế cho ông Tr số tài sản của cụ Hn là toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất.

Anh yêu cầu Tòa án buộc bà T và ông Tr phải giao toàn bộ thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 2711,6 m² đất thổ cư (Trong đó có 200 m² đất ở và 2511,6 m² đất trồng cây lâu năm) cho anh.

Đối với tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4 (04 gian), sân bê tông, 01 nhà gỗ (03 gian), 01 cây sấu, 05 cây cau, 01 cây mít, 01 cây xoan đều không ghi trong hợp đồng chuyển nhượng mặc dù đã thống nhất với nhau là chuyển nhượng toàn bộ cả tài sản gắn liền với đất. Nay anh xin sở hữu các tài sản này và thanh toán giá trị tài sản cho bà T và ông Tr theo giá của Hội đồng định giá.

Anh không đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà T Tr đem đi thế chấp ngân hàng để vay tiền, trả tiền cho anh. Không có việc anh cho bà

T vay lãi như bà T trình bày. Thực tế anh không nhận được tiền lãi 20.000.000 đồng của bà T, bà T không có chứng cứ gì để chứng minh.

Số tiền anh đã trả thông qua con trai bà T là anh Quách Xuân Lg, anh Quách Văn Lm và một số lần đưa tiền cho bà T không ghi giấy tờ, tổng là 45.000.000 đồng, nay bà T không thừa nhận nên anh chấp nhận thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2020, thanh toán cho bà T, ông Tr 45.000.000 đồng để đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với anh Quách Xuân Lg và anh Quách Văn Lm.

Bị đơn là ông Quách Văn Tr vắng mặt nhưng đã có lời khai trình bày: Ông và bà T có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho anh Tn và chị L (Chị L là cháu ruột của ông). Ông và bà T có ký vào từng trang, trang cuối có ký, ghi rõ họ tên.

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Tn mua khóa, khóa cửa nhà ông lại, ông phải đi ở chỗ khác cùng vợ ông là bà T. Sau đó ông và bà T quay về đập khóa vào nhà ở tiếp. Thời gian lập hợp đồng chuyển nhượng là ngày 16/9/2020. Nội dung chuyển nhượng chỉ ghi quyền sử dụng đất nhưng là chuyển nhượng cả nhà và đất. Giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Hai bên tự cân đối và thanh toán với nhau xong nhưng chưa tính cụ thể giá nhà.

Hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là trong vòng 02 năm, nếu vợ chồng ông có 230.000.000 đồng để trả lại cho anh Tn thì anh Tn sẽ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông và bà T. Thỏa thuận miệng giữa vợ chồng ông và vợ chồng anh Tn chỉ có vợ chồng ông và vợ chồng anh Tn biết, ngoài ra không ai biết. Hiện nay thì ông chưa có số tiền nêu trên, nhưng ông chưa đồng ý bàn giao tài sản cho anh Tn. Nếu hết hạn 02 năm kể từ ngày chuyển nhượng mà vợ chồng ông không trả lại được tiền thì ông mới nhất trí bàn giao cả nhà và quyền sử dụng đất cho anh Tn.

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất là của cụ Phạm Thị Hn, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cụ Hn chết năm 2013, không để lại di chúc. Ngày 10/7/2013, những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm 07 người con còn sống của cụ Hn đã họp gia đình và thỏa thuận, lập biên bản phân chia di sản thừa kế cho ông được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 (do cơ quan, tổ chức từ thiện xây cho cụ Hn từ năm 2012). Trên đất còn có 01 ngôi nhà gỗ lợp lá cọ đã cũ, giá trị không đáng kể là của vợ chồng ông.

Bà Mao Thị T trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 01/12/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Bà có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã LS chứng thực ngày 16/9/2020 để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 2364 m² đất thổ cư (Trong đó có 200 m² đất ở và 2164 m² đất trồng cây lâu năm) tại khu 1, xã LS, huyện H, tỉnh Phú Thọ cho anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L. Giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Giá trên đã bao gồm cả nhà xây và nhà gỗ trên đất. Tuy nhiên trong hợp đồng

mới chỉ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa ghi cụ thể giá nhà là bao nhiêu. Nay anh Tn yêu cầu vợ chồng bà phải bàn giao nhà và đất thì bà có ý kiến: Về quyền sử dụng đất, ngôi nhà xây (cấp 4) là của mẹ chồng bà, các anh em bên nhà chồng đã hợp thống nhất cho riêng chồng bà. Chồng bà đã đưa nhà, đất vào để vợ chồng sử dụng chung. Vợ chồng bà chỉ có 01 ngôi nhà gỗ lợp lá cọ trên đất. Do trước đây vợ chồng bà có vay của anh Tn nên bà xin trả lại tiền, số tiền gốc là 230.000.000 đồng để lấy lại nhà và quyền sử dụng đất. Vì vậy hiện nay vợ chồng bà không đồng ý bàn giao nhà và quyền sử dụng đất cho anh Tn.

Tại phiên họp ngày 08/12/2020, bà T trình bày: Bà vay tiền bà sẽ trả bằng tiền. Số tiền nợ anh Tn ba lần vay là 125.000.000 đồng trong 3 tháng, cộng cả gốc và lãi là 190.000.000 đồng, bà đã trả 20.000.000 đồng tiền lãi. Còn nợ lại 170.000.000 đồng. Ngoài ra bà nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Phòng giao dịch Mai Tùng (đóng trên địa bàn xã Mai Tùng cũ, nay là xã Vĩnh Chân), chi nhánh huyện H là 60.000.000 đồng. Anh Tn có trả cho bà 60.000.000 đồng vào ngân hàng để lấy sổ ra chụp lại sau đó trả lại Ngân hàng lấy lại 60.000.000 đồng. Sau đó anh Tn đem sổ đỏ về xã LS làm thủ tục chuyển nhượng. Vợ chồng bà có ký vào một văn bản trước mặt ông Lê Hồng Sơn (cán bộ tiếp nhận hồ sơ của UBND xã LS), bà không biết là hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà không có ở nhà, anh Tn về lấy khóa, khóa lại cửa nhà. Nay bà không nhất trí làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho anh Tn. Bà yêu cầu anh Tn trả lại sổ đỏ cho gia đình bà để bà đem đi thế chấp vay tiền trả cho anh Tn. Tại đơn đề nghị ngày 26/11/2020, bà Mao Thị T trình bày: "...Sau khi anh Tn lấy được sổ đỏ của tôi thì anh yêu cầu tôi phải viết giấy chuyển nhượng nhà đất cho anh Tn, chúng tôi nghĩ anh Tn là cháu rể, người trong gia đình nên chúng tôi không đọc nội dung trong giấy. Anh bảo chúng tôi ký vào chỗ này thì chúng tôi ký, anh lừa vợ chồng tôi chuyển nhượng đất cho anh..."

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh huyện H Phú Thọ II có công văn số 833/NHNNo.HH-TH ngày 22/12/2020 kèm theo báo cáo trình bày: Xác nhận đến ngày 18/12/2020 hộ bà Mao Thị T và ông Quách Văn Tr không còn dư nợ tín dụng tại Agribank Chi nhánh huyện H Phú Thọ II. Cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 2704-LAV -201604301 ngày 26/7/2018 số tiền vay 60.000.000 đồng, đến ngày 23/07/2020 trả nợ, trong đó dư nợ gốc: 60.000.000 đồng, lãi 433.973 đồng. Hộ vay vốn có nhập kho 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O377867 do UBND huyện H cấp ngày 18/5/2000. Đến ngày 23/7/2020 đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình vay vốn và trả nợ gốc, lãi, nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ vay vốn với Agribank Chi nhánh huyện H Phú Thọ II – Phòng giao dịch Vĩnh Chân, là đúng với hộ vay vốn không thông qua người khác. Agribank Chi nhánh huyện H Phú Thọ II – Phòng giao dịch Vĩnh Chân báo cáo: Theo cán bộ phòng Giao dịch Vĩnh Chân kể lại anh Tn là người chở bà T và ông Tr xuống ngân hàng để trả nợ. Agribank Chi nhánh huyện H Phú Thọ II

– Phòng giao dịch Vĩnh Chân không có giao dịch gì với anh Trần Văn Tn. Không có việc anh Tn nộp lại sổ đỏ và rút lại 60.000.000 đồng, không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông Tr với anh Tn.

Ý kiến của người làm chứng là anh Nguyễn Hải H1, nguyên là công chức địa chính xã LS, huyện H, tỉnh Phú Thọ trình bày: Khoảng tháng 8/2020, anh Tn có đến Tr sở UBND xã LS gặp anh để được hướng dẫn thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Mao Thị T và ông Quách Văn Tr. Anh có giải thích là nếu muốn nhận chuyển nhượng thì ông bà T Tr phải trả hết nợ số tiền đã vay thế chấp và xóa đăng ký thế chấp. Sau đó anh có xuống nhà bà T Tr để nắm thông tin dữ liệu địa chính. Anh được gia đình cho biết khoảng cuối tháng 7/2020, hai bên có bàn bạc với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Tn có nộp 60.000.000 đồng vào Ngân hàng nông nghiệp Mai Tùng (đóng trên địa bàn xã Mai Tùng cũ, nay là xã Vĩnh Chân) để bà T Tr lấy sổ đỏ ra và làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Tn. Anh có giúp anh Tn soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu số 37 đúng quy định của pháp luật. Sau đó các bên đem hợp đồng đến UBND xã LS chứng thực thì lúc đó anh đã chuyển công tác. Như vậy anh chỉ gặp bà T Tr trước ngày 1/9/2020. Anh không nói là “bà bị lừa rồi” như bà T Tr trình bày trong đơn đề nghị ngày 26/11/2020. Việc bà T trình bày như vậy làm ảnh hưởng đến uy tín, danh dự của anh. Vì bà T Tr có toàn quyền, đủ năng lực hành vi dân sự, thể hiện rõ ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh Tn mới trả tiền vào ngân hàng để bà T Tr rút sổ đỏ ra chuyển nhượng cho anh Tn. Sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng là bao gồm cả tài sản gắn liền với đất.

Tại bản án số: 03/2021/DS-ST ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 502 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết của Ủy ban thường vụ quốc hội số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 16/9/2020 giữa bà Mao Thị T, ông Quách Văn Tr với anh Trần Văn Tn, chị Quách Thị L là hợp pháp.

2. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 2711,6 m² (Trong đó có 200 m² đất ở và 2511,6 m² đất vườn, theo chỉ giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 1) tại thửa số 23 tờ bản đồ số 16 ở khu 1, xã LS, huyện H, tỉnh Phú Thọ là của anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L. Giao toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4, sân bê tông, 01 ngôi nhà gỗ lợp lá cọ, cây cối trên đất cho anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L được quyền sở hữu.

3. Buộc bà Mao Thị T và ông Quách Văn Tr phải giao cho anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L diện tích đất đo đạc thực tế là 2711,6 m² (Trong đó có 200 m² đất ở và 2511,6 m² đất vườn theo chỉ giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,

15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 1) và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4, sân bê tông, 01 ngôi nhà gỗ lợp lá cọ, cây cối trên đất, tại thửa số 23 tờ bản đồ số 16 ở khu 1, xã LS, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

(Có Sơ đồ thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16 và hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H lập kèm theo).

4. Buộc anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Quách Văn Tr và bà Mao Thị T số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán còn lại là 45.000.000 đồng và trị giá tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 81.450.000 đồng (Trong đó: Trị giá ngôi nhà cấp 4 là 55.000.000 đồng; sân bê tông là 5.000.000 đồng; 01 ngôi nhà gỗ 03 gian lợp lá cọ là 20.000.000 đồng, 01 cây Sấu là 500.000 đồng, 05 cây Cau A là 250.000 đồng, 01 cây Mít là 100.000 đồng, 01 cây Soan là 600.000 đồng). Tổng là 126.450.000 đồng.

Anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L có quyền và nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Mao Thị T và ông Quách Văn Tr.

Anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.322.500 đồng đối với nghĩa vụ phải thanh toán.

Xác nhận anh Tn đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0002503 ngày 18/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết để đề nghị toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

“Trường hợp bản án, quyết định 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 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 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”.

Ngày 11/3/2021 bà Mao Thị T kháng cáo không nhất trí bản án. Lý do: Ngày 11/4/2020 bà vấp của anh Tn 125.000.000đ, thỏa thuận trong 3 tháng trả cả

gốc và lãi là 190.000.000đ. Bà đã trả được 20.000.000đ, anh Tn trả tiếp cho bà được 60.000.000đ vay ở ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn H. Tổng số tiền là 230.000.000đ. Anh Tn yêu cầu vợ chồng bà phải chuyển nhượng nhà đất nhưng ông bà không đồng ý nhưng anh Tn lừa vợ chồng ký vào hồ sơ để chuyển nhượng. Vợ chồng ông bà không biết đã ký vào hồ sơ chuyển nhượng đất. Bà yêu cầu anh Tn trả sổ đỏ cho ông bà, ông bà vay tiền muốn trả bằng tiền theo thỏa thuận, không trả nhà và đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà T giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà T cho rằng do tin tưởng anh Tn là con cháu trong nhà nên ông bà đã ký giấy tờ anh Tn đưa mà không xem. Anh Tn đã lừa ông bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất.

Kiểm sát viên có quan điểm kháng cáo của bà T không có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo trong hạn luật định được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của bà T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 16/9/2020, tại Tr sở UBND xã LS, H, Phú Thọ, ông bà T, Tr đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.364m² tại khu 1, xã LS, H, Phú Thọ cho vợ chồng anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L. Trước đó, vào ngày 11/4/2020, tại gia đình ông bà T Tr, bà T tự tay viết giấy chuyển nhượng cho anh Tn thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16 tại khu 1, xã LS, H với số tiền 125.000.000đ (một trăm hai lăm triệu đồng) có sự chứng kiến của anh Phạm Văn Công; ông Tr, các con của ông bà T Tr là các anh chị Quách Xuân Lg, Quách Văn Linh, Quách Văn Lm, Quách Thị Liễu đều đồng ý và ký vào giấy chuyển nhượng. Cũng trong giấy chuyển nhượng viết tay này vào ngày 11/5/2020, anh Lg, anh Lm còn ký nhận “mượn” thêm của anh Tn 21.750.000đ và ngày 10/6/2020 anh Lg, Lm lại “mượn” thêm anh Tn 12.750.000đ (BL 85,86). Do giấy chứng nhận QSD đất ông bà T Tr đang thế chấp tại Ngân hàng nên anh Tn đã đưa tiếp cho bà T 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) và cùng bà T đến ngân hàng trả nợ, xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/9/2020 giữa bà T, ông Tr với Anh Tn, chị L được lập thành văn bản tại Tr sở UBND xã LS, được UBND xã chứng thực, các bên tham gia ký hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự, các bên tham gia giao kết hợp đồng đều tự nguyện, không có căn cứ xác định ông Tr, bà T bị

ép buộc ký hợp đồng; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp pháp.

Việc ông Tr lấy lý do có thỏa thuận nếu sau 24 tháng ông bà có nhu cầu mua lại thì anh Tn, chị L sẽ chuyển nhượng lại nhà đất cho ông bà nên không bàn giao nhà đất, không thực hiện tiếp hợp đồng là không chính đáng. Bởi tuy trong giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 11/4/2020 có nội dung này nhưng giấy viết tay này đã được thay thế bằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/9/2020, được chứng thực theo đúng quy định của pháp luật; Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2020 không có điều khoản này. Lời khai của bà T về việc có vay anh Tn 125.000.000đ là không sai, nhưng khoản vay được trừ vào số tiền chuyển nhượng QSD đất mà anh Tn, chị L phải thanh toán cho ông bà T Tr theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/9/2020 pháp luật cũng không cấm. Bà T khai bị anh Tn lừa ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Bà T, ông Tr vay tiền của anh Tn, chị L rồi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho anh Tn, chị L để trả nợ cũng là sự tự nguyện, không có sự lừa dối, ép buộc và pháp luật cũng không cấm, nên Hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.364m² tại khu 1, xã LS, H, Phú Thọ giữa ông Tr, bà T với anh Tn, chị L ngày 16/9/2020 không trái pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tn là đúng. Do đó kháng cáo của bà T không có cơ sở chấp nhận.

[3] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên miễn án phí phúc thẩm cho bà T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Mao Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào Điều 502 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết của Ủy ban thường vụ quốc hội số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 16/9/2020 giữa bà Mao Thị T, ông Quách Văn Tr với anh Trần Văn Tn, chị Quách Thị L là hợp pháp.

2. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 2711,6 m² (Trong đó có 200 m² đất ở và 2511,6 m² đất vườn, theo chỉ giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 1) tại thửa số 23 tờ bản đồ số 16 ở khu 1, xã LS, huyện H, tỉnh Phú Thọ là của anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L.

Giao toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4, sân bê tông, 01

ngôi nhà gỗ lợp lá cọ, cây cối trên đất cho anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L được quyền sở hữu.

3. Buộc bà Mao Thị T và ông Quách Văn Tr phải giao cho anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L diện tích đất đo đạc thực tế là 2711,6 m² (Trong đó có 200 m² đất ở và 2511,6 m² đất vườn theo chỉ giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 1) và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4, sân bê tông, 01 ngôi nhà gỗ lợp lá cọ, cây cối trên đất, tại thửa số 23 tờ bản đồ số 16 ở khu 1, xã LS, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

(Có Sơ đồ thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16 và hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H lập kèm theo).

4. Buộc anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Quách Văn Tr và bà Mao Thị T số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán còn lại là 45.000.000 đồng và trị giá tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 81.450.000 đồng (Trong đó: Trị giá ngôi nhà cấp 4 là 55.000.000 đồng; sân bê tông là 5.000.000 đồng; 01 ngôi nhà gỗ 03 gian lợp lá cọ là 20.000.000 đồng, 01 cây Sấu là 500.000 đồng, 05 cây Cau A là 250.000 đồng, 01 cây Mít là 100.000 đồng, 01 cây Soan là 600.000 đồng). Tổng là 126.450.000 đồng.

Anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L có quyền và nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Mao Thị T và ông Quách Văn Tr.

Anh Trần Văn Tn và chị Quách Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.322.500 đồng đối với nghĩa vụ phải thanh toán.

Xác nhận anh Tn đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0002503 ngày 18/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

“Trường hợp bản án, quyết định 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 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 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”.

[2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Miễn án phí phúc thẩm cho bà Mao Thị T.

[3] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND H;
- Chi cục THADS H;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Việt Tiến