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

Bản án số: 35/2023/DS-PT
Ngày 17 tháng 5 năm 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 PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Tiến Dũng.

Ông Nguyễn Quang Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà: Ông Trần Xuân Hùng- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022; Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2022/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 và các quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm giữa các đương sự:

1.***Nguyên đơn***: Ông **Phạm Văn S** -sinh năm 1941.

Nơi cư trú: Khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn S:

Bà **Hà Thị Lan Hương** -sinh năm 1986- Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Phú Thọ. Có mặt.

Ông **Lê Văn Chi** - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý theo Hợp đồng với Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt

2. ***Bị đơn***: Chị **Trần Thị Thu N** -sinh năm 1973.

Nơi ĐKHKTT: Khu 3, xã V, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Chỗ ở hiện nay: Khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Có mặt.

3. ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan***:

3.1. Anh **Phạm Mạnh C** - sinh năm 1969.

Nơi cư trú: Tổ 20, phường C, thành phố C, tỉnh C. Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Cháu **Nguyễn Thảo L** -sinh ngày 23/7/2004.

Nơi cư trú: Khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt.

Người giám hộ cho cháu Nguyễn Thảo L: Anh Phạm Mạnh C - sinh năm 1969.

Nơi cư trú: Tổ 20, phường C, thành phố C, tỉnh C. Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông **Phạm Văn S** -sinh năm 1941.

Nơi cư trú: Khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/3/2021 và trong quá trình giải quyết, xét xử, nguyên đơn là ông Phạm Văn S trình bày:

Ngày 30/8/2019, ông S và chị Trần Thị Thu N có thống nhất thỏa thuận bằng văn bản với nội dung là: Ông S chuyển nhượng cho chị N quyền sử dụng 150 m^2 đất vườn tại khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ với giá 700.000.000đồng. Thửa đất này tại thời điểm thoả thuận chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là tài sản chung của vợ chồng ông S (vợ ông S là bà Lê Thị T). Ông S cung cấp giấy tờ hợp pháp về thửa đất để chị N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong trong năm 2019. Chị N trả trước cho ông S số tiền 100.000.000đồng. Khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị N có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền còn lại cho ông S. Từ năm 2019 đến nay, chị N vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất nhận chuyển nhượng nhưng chị N chưa làm xong thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

Nay ông S khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện K giải quyết:

Chị Trần Thị Thu N phải trả cho ông S số tiền bằng giá trị quyền sử dụng thửa đất ở thời điểm hiện nay là 1.400.000.000 đồng hoặc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất nữa, chị N trả lại đất và ông S trả lại cho chị N số tiền đã nhận là 350.000.000đồng.

Bị đơn là chị Trần Thị Thu N trình bày:

Ngày 30/8/2019, chị N và vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Lê Thị T thống nhất thoả thuận là vợ chồng ông S chuyển nhượng cho chị N quyền sử dụng 150 m^2 đất vườn và tài sản trên đất tại khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ với giá 700.000.000 đ (Bảy trăm triệu đồng chẵn). Chị N tạm giao cho vợ chồng ông S 100.000.000đồng, vợ chồng ông S có trách nhiệm cung cấp đầy đủ giấy tờ của thửa đất và phối hợp với chị N để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N. Hai bên thống nhất lập biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ có ông S, chị N ký vào văn bản. Chị N đã giao đủ

100.000.000đồng và vợ chồng ông S, bà T đã giao đất chuyển nhượng cùng tài sản có trên đất cho chị N quản lý sử dụng. Sau đó, chị N đã liên tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 28/5/2021, UBND thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 696875 đối với diện tích đất 150 m^2 thuộc thửa đất số 230^{-9}, tờ bản đố số 24, địa chỉ thửa đất: Khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn S. Đến khi làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S lại thay đổi không tiếp tục thực hiện biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/8/2019. Nay chị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì chị N đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho gia đình ông S (350.000.000đồng giao cho ông S, 350.000.000đồng giao cho con ông S là anh C như nguyện vọng của vợ ông S là bà T) và chị N đã quản lý sử dụng đất nhận chuyển nhượng, cải tạo sửa chữa nhà, xây thêm công trình kiến trúc khác trên đất để sử dụng dụng từ năm 2019 đến nay .

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Mạnh C trình bày: Anh C là con đẻ của ông Phạm Văn S và bà Lê Thị T. Ông S và bà T đã chuyển nhượng cho chị Trần Thị Thu N thửa đất 230^{-9}, tờ bản đố số 24, địa chỉ thửa đất: Khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thống nhất làm văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/8/2019. Giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Hai bên thống nhất phối hợp thực hiện thủ tục đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi gia đình anh C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện việc chuyển nhượng cho chị N. Nguyện vọng của chị N cũng như gia đình anh C muốn mọi thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thực hiện xong trong năm 2019 vì hồ sơ hẹn trả kết quả của UBND huyện K, tỉnh Phú Thọ là ngày 20/11/2019. Tuy nhiên, do các yếu tố khách quan vì vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh C có sự chậm trễ. Ngày 24/12/2019, mẹ đẻ anh C là bà Lê Thị T chết nên hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải làm lại. Do thửa đất trên gia đình anh C xác định là tài sản chung của ông S và bà T, vì vậy theo hướng dẫn của UBND huyện K sau đó anh C và ông S đã lập văn bản thỏa thuận chưa phân chia di sản thừa kế ký ngày 13/8/2020.

Việc ông S khởi kiện chị N thì anh C có quan điểm như sau: Việc gia đình anh C chuyển nhượng cho chị N thửa đất trên từ ngày 30/8/2019 có sự thống nhất đồng ý của ông S, bà T, anh C. Việc thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm trễ hoàn toàn là do yếu tố khách quan chứ không phải yếu tố chủ quan từ cá nhân chị N. Sau khi ông S được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên vào ngày 28/5/2021, anh C đã có văn bản đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho chị N và giữ nguyên quan điểm đó, không có thay đổi gì.

Do mẹ đẻ anh là bà Lê Thị T có di chúc để lại nêu rõ số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) từ việc chuyển nhượng thửa đất sẽ chia làm 02 phần: Ông S được hưởng 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng), bà T được hưởng 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền bà T được hưởng sẽ giao lại cho anh C quản lý, sử dụng.

Anh C xác nhận đã nhận của chị N số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và chị N với số tiền chuyển nhượng là 700.000.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, anh C có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết chia di sản thừa kế là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 230 $^{-9}$, tờ bản đố số 24, địa chỉ thửa đất: Khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ theo di chúc của bà Lê Thị T để lại nhưng đến ngày 08/8/2022, anh C có đơn rút toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là cháu Nguyễn Thảo L trình bày: Cháu Ly là con duy nhất của chị Phạm Thị Ngọc (Chị N là con ông Phạm Văn S, bà Lê Thị T, đã ly hôn và đã chết năm 2014). Ông ngoại cháu Ly là Phạm Văn S, bà ngoại là Lê Thị T có thống nhất chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu N 150m^2 đất vườn tại khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thống nhất làm văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2019. Đại diện bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn S ký, đại diện bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Thu N ký. Người làm chứng là chị Nguyễn Thị Kim Cương. Giá chuyển nhượng là 700.000.000đồng. Sau khi gia đình cháu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà N. Nguyện vọng của bà N cũng như gia đình cháu Ly mong muốn mọi thủ tục xong trong năm 2019, tuy nhiên do các yếu tố khách quan mà việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình cháu Ly bị chậm trễ. Ngày 24/12/2019, bà ngoại cháu Ly là bà Lê Thị T chết nên hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình cháu Ly phải làm lại. Nay quan điểm của cháu Ly nhất trí với quan điểm của anh Phạm Mạnh C.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Phạm Văn S trình bày là: Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2019, chỉ có một mình ông S ký, còn vợ ông là bà Lê Thị T không biết, không ký nên ông không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/8/2019 giữa ông và chị Trần Thị Thu N. Ông S trả lại cho chị N 350.000.000đồng mà ông đã nhận và chị N trả lại cho ông quyền sử dụng thửa đất số 230 $^{-9}$, tờ bản đố số 24, tại khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Hà Thị Lan Hương trình bày:

Chị Trần Thị Thu N đã không làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong năm 2019 là đã vi phạm thỏa thuận xác lập ngày 30/8/2019.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2021 được cấp đối với thửa đất số 230 $^{-9}$, tờ bản đố số 24, tại khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ chỉ đứng tên một mình ông Phạm Văn S nên ông S có quyền định đoạt đối với thửa đất đó.

Bị đơn chị Trần Thị Thu N giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 31tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ: khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 123 của Luật nhà ở; khoản 1 Điều 29 của Luật Hôn nhân gia đình; khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 8, Điều 129, Điều 396, Điều 401, Điều 420, Điều 421, Điều 500 của Bộ luật dân sự; Án lệ số 04/2016/AL được HĐTPTANDTC thông qua ngày 06/4/2016; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa gia đình ông và chị Trần Thị Thu N vô hiệu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Phạm Văn S và chị Trần Thị Thu N đối với 150m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 230-9, tờ bản đồ số 24 tại khu P, thị trấn K, huyện K là có hiệu lực pháp luật.

Xác nhận chị Trần Thị Thu N đã thanh toán đầy đủ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông Phạm Văn S là 700.000.000đồng.

Chị Trần Thị Thu N có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của anh Phạm Mạnh C, về việc đề nghị chia di sản thừa kế của bà Lê Thị T đối với giá trị chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/8/2019 do anh C tự nguyện rút đơn yêu cầu độc lập.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tổng cộng là 2.300.000đồng (Xác nhận ông S đã nộp đủ).

4. Về án phí: Ông Phạm Văn S được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

Trả lại cho anh Phạm Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007751 ngày 27/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07 tháng 9 năm 2022, ông Phạm Văn S có đơn kháng cáo với nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông với chị

Trần Thị Thu N là vô hiệu, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án theo trình tự phúc thẩm để bảo vệ quyền lợi cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn S giữ nguyên nội dung kháng cáo và không thay đổi, bổ sung gì thêm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S trình bày nội dung bảo vệ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa gia đình ông và chị Trần Thị Thu N vô hiệu.

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: Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Bác kháng cáo của ông Phạm Văn S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Văn S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ và toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn Kháng cáo của ông Phạm Văn S trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Văn bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 30 tháng 8 năm 2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn S và bên nhận chuyển nhượng là chị Trần Thị Thu N có nội dung "*ông Phạm Văn S và bà Lê Thị T chuyển nhượng cho chị Trần Thị Thu N quyền sử dụng đất cùng những gì đã có trên đất đối với diện tích 150 m^2 đất vườn tại khu 5, thị trấn Sông Thao (phía Nam giáp UBND thị trấn Sông Thao, phía Bắc giáp nhà anh Ký (trước là bà Tôn); phía Đông giáp đường vành đai thị trấn Sông Thao với giá 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng chẵn); Ông S bà T có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý về thửa đất để chị N thực hiện các thủ tục hành chính đề nghị cấp GCNQSDĐ; Ông S bà T có trách nhiệp phối hợp, ký đầy đủ hồ sơ khi cơ quan quản lý nhà nước yêu cầu trong quá trình chị N làm thủ tục cấp GCNQSD Đ; Chị N tạm giao 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng chẵn) cho ông S, bà T khi ký văn bản thỏa thuận này. Số tiền còn lại chị N có trách nhiệm*

thanh toán khi được cấp GCNQSD Đ (Trong năm 2019); Chị N được tiếp quản, sử dụng diện tích đất nêu trên cùng những gì có trên đất từ sau khi có văn bản này; Chị N có trách nhiệm giao dịch, thực hiện các thủ tục để được cấp GCNQSDĐ...." phần cuối của đơn này có chữ ký của ông Phạm Văn S và chị Trần Thị Thu N.

Đối tượng của hợp đồng: Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho thấy đối tượng của hợp đồng có tranh chấp là quyền sử dụng thửa đất số 230 $^{-9}$, tờ bản đồ số 24, diện tích 150m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tại khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện K, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 696875 ngày 28/5/2021 đứng tên ông Phạm Văn S, trị giá 800.000.000đồng.

Tài sản trên đất có: 01 nhà xây cấp 4 mái lợp tôn xốp, sườn sắt, tường xây gạch chỉ, nền lát gạch men, diện tích 225m^2, gồm: 01 phòng khách và 06 phòng ngủ; 01 sân; 01 công trình phụ. Tổng giá trị là 264.300.000đồng.

Lời trình bày của các đương sự và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy: Khi hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2019, trên đất chuyển nhượng có tài sản là 01 nhà xây cấp 4 chưa sơn, được chia thành 10 phòng để cho thuê trọ. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị Trần Thị Thu N đã sửa chữa, cải tạo thành nhà có 01 phòng khách, 06 phòng ngủ và xây thêm 01 sân lát gạch men hoa diện tích 21m^2, 01 công trình phụ tường xây gạch chỉ, mái lợp Proxi măng, nền láng vữa xi măng, diện tích 18m^2.

Chị Trần Thị Thu N đã quản lý, sử dụng nhà đất nhận chuyển nhượng từ năm 2019 và hiện cháu Nguyễn Thảo L đang ở cùng chị N.

Về nguồn gốc thửa đất số 230 $^{-9}$, tờ bản đồ số 24 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Lê Thị T được thể hiện: Tại công văn số 125 ngày 23/8/2022, Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện K cung cấp "Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất 150m2 thuộc thửa số 230^{-9} tờ bản đồ 24 địa chỉ thửa đất: khu P, thị trấn K như sau: Năm 2004 thực hiện dự án xây dựng tuyến đường vành đai phía Đông thị trấn Sông Thao (nay là thị trấn K), đã thu hồi 150m^2 đất vườn của hộ ông S để làm đường giao thông. UBND thị trấn Sông Thao (nay là thị trấn K) đã cấp đổi cho hộ ông S 150m2 thuộc thửa 230^{-9} tờ bản đồ 24 loại đất trồng cây lâu năm. Từ khi được cấp đổi, hộ ông S sử dụng ổn định, có ranh giới, mốc giới rõ ràng, không tranh chấp với các hộ liền kề, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của thị trấn K. Diện tích đất 150m2 đất này là tài sản chung của vợ chồng ông S bà T. Về căn cứ, trình tự và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho ông S và bà T đối với thửa 230^{-9} tờ bản đồ 24 được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Do đang trong quá trình thực hiện việc cấp giấy thì bà T chết (bà T chết ngày 24/12/2019) vì vậy thủ tục cấp đất kéo dài từ cuối năm 2019 đến thời điểm 28/5/2021. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 696875 do UBND huyện K cấp ngày 28/5/2021 đối với thửa thửa 230^{-9} tờ bản đồ 24 diện tích 150m^2 ở khu P, thị trấn K đứng tên ông Phạm Văn S do bà T chết nên giấy chứng nhận đứng tên ông S nhưng đây

vẫn là tài sản chung vợ chồng ông S bà T. Do vậy, có đủ căn cứ xác định thửa đất số 230 $^{-9}$, tờ bản đồ số 24, diện tích 150m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tại khu P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện K, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 696875 ngày 28/5/2021 đứng tên ông Phạm Văn S, là tài sản chung của vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Lê Thị T.

Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/8/2019:

Về hình thức: Hợp đồng bằng văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Thỏa thuận giữa các bên về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 150m^2 đất thuộc thửa số 230^{-9}, tờ bản đồ số 24 tại khu P, thị trấn K, huyện K và các tài sản trên đất (nhà) là hoàn toàn tự nguyện.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có một mình ông S ký kết, tuy nhiên: Con trai của ông S, bà T là anh Phạm Mạnh C, cháu ngoại của ông S, bà T là Nguyễn Thảo L và những người làm chứng là bà Đặng Thị Đấu, ông Nguyễn Kim Đồng, bà Nguyễn Thị Kim Cương, ông Lê Quý Kỳ, chị Hạ Thị Hồng, ông Ngô Văn Độ đều trình bày là: Bà T biết và đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N, sau khi chuyển nhượng, bà T sang đất chuyển nhượng thăm nom, chỉ cho chị N đường nước, đường điện để xây dựng nhà.

Điều này cho thấy, vợ chồng ông S, bà T thống nhất xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2019 với chị Trần Thị Thu N.

Sau khi bà T chết, các đồng thừa kế của bà T gồm anh Phạm Mạnh C và cháu Nguyễn Thảo L đều có quan điểm đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế đến ngày 28/5/2021 đất đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về việc thực hiện hợp đồng: Hợp đồng đã được thực hiện trên thực tế: Chị N đã sử dụng đất và tài sản trên đất công khai từ năm 2019 đến nay.

Tính đến thời điểm hiện tại, chị N đã giao cho gia đình ông S đủ 700.000.000đồng, vì: Tại văn bản thỏa thuận về việc giao, nhận tiền mặt ngày 09/5/2020 ông S và chị N có thỏa thuận với nội dung: "*chị N có trách nhiệm thanh toán cho gia đình ông S đầy đủ khi gia đình ông S được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng cho chị N nộp vào bộ phận một cửa của UBND huyện"*. Tại văn bản thỏa thuận chưa phân chia di sản thừa kế ngày 13/8/2020, ông S và anh C xác định thửa đất số 230^{-9} tờ bản đồ 24 địa chỉ ở khu P, thị trấn K là đất được UBND thị trấn Sông Thao giao bù cho gia đình khi giải phóng mặt bằng, từ khi được giao gia đình sử dụng ổn định, không có tranh chấp nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất nên gia đình có nguyện vọng cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên cho gia đình và thống nhất không phân chia di sản thừa kế đối với thửa đất nêu trên mà thống nhất đề nghị cấp giấy chứng nhận cho người đại diện đối với toàn bộ thửa đất nêu trên là ông Phạm Văn S. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận đứng tên một mình ông S là thỏa thuận của ông S và anh C, việc đứng tên như vậy là đứng tên đại diện chứ không thể hiện đất này thuộc quyền sử dụng của một mình ông S. Bên cạnh đó anh C và ông S đều thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T. Kể từ thời điểm mở thừa kế ngày 24/12/2019 anh C và ông S đều có quyền và nghĩa vụ tài sản do bà T để lại. Do vậy, việc chị N thanh toán ½ giá trị chuyển nhượng là 350 triệu đồng cho anh C và ½ giá trị chuyển nhượng là 350 triệu đồng cho ông S cần được xem xét là chị N đã thanh toán đầy đủ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông S bà T.

Đồng thời, sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập, ông S đã giao các giấy tờ về thửa đất, chị N đã thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông S và ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2021, đây là căn cứ tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho chị N theo thỏa thuận giao kết của các bên.

Như vậy, dù hợp đồng chuyển nhượng trên vi phạm quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, hợp đồng ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và Ny tình, chủ thể có đủ điều kiện thực hiện hợp đồng, các bên chuyển nhượng đã hoàn thành việc thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng, chuyển giao nhà đất, đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng, nên cần tôn trọng sự tự do cam kết, tự nguyện thỏa thuận của các đương sự mà tuyên hợp đồng này có hiệu lực. Và phù hợp với án lệ số 04/2016; án lệ số 55/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao và phần b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao. Do đó việc ông S kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của ông Phạm Văn S không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Phú Thọ.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ là đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng áo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nên có hiệu lực thi hành

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Văn S là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS - ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ: khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 123 của Luật nhà ở; khoản 1 Điều 29 của Luật Hôn nhân gia đình; khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 8, Điều 129, Điều 396, Điều 401, Điều 420, Điều 421, Điều 500 của Bộ luật dân sự; Án lệ số 04/2016/AL; Án lệ số 55/2022/AL của HĐTPTANDTC; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2019 giữa gia đình ông và chị Trần Thị Thu N vô hiệu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2019 giữa gia đình ông Phạm Văn S và chị Trần Thị Thu N đối với 150m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 230^{-9}, tờ bản đồ số 24 tại khu P, thị trấn K, huyện K là có hiệu lực pháp luật.

Xác nhận chị Trần Thị Thu N đã thanh toán đầy đủ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông Phạm Văn S là 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Chị Trần Thị Thu N có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của anh Phạm Mạnh C, về việc đề nghị chia di sản thừa kế của bà Lê Thị T đối với giá trị chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/8/2019 do anh C tự nguyện rút đơn yêu cầu độc lập.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tổng cộng là 2.300.000đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng) (Xác nhận ông S đã nộp đủ).

4. Về án phí: Ông Phạm Văn S được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Trả lại cho anh Phạm Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007751 ngày 27/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Trường hợp 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 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, 7a 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 K;
- TAND huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Nguyễn Anh Tuấn