

Bản án số 53/2023/DSPT

Ngày: 17/8/2023

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 TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quế

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Quý Sửu và bà Nguyễn Thị Thuỷ.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:**

Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/TLPT - DS ngày 21 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DSST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2023/QĐ - PT ngày 28 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Cụ Bùi Thị V, sinh năm 1937 (đã chết năm 2022)

Hộ khẩu thường trú: Xóm B, xã T (nay là tổ A, phường T), thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:

1.1. Ông Bùi Văn V1, sinh năm 1960 (con cụ V)

Hộ khẩu thường trú: Phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

1.2. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1963 (con cụ V)

Hộ khẩu thường trú: Xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

1.3. Ông Bùi Văn D, sinh năm 1960 (con cụ V đã chết năm 2020, bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1972 vợ ông D)

Hộ khẩu thường trú: Phường Q, quận H, thành phố Hải Phòng (vắng mặt).

1.4. Bà Bùi Thị X, sinh năm 1968 (con cụ V)

Hộ khẩu thường trú: Xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

1.5. Ông Bùi Văn D1, sinh năm 1970 (con cụ V đã chết năm 2022, bà Đặng Thị A, sinh năm 1984 vợ ông D1 vắng mặt).

1.6. Bà Bùi Thị X1, sinh năm 1972 (con cụ V)

Hộ khẩu thường trú: Phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

1.7. Bà Bùi Thị D2, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành Phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:

Bà Bùi Thị D2, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành Phố T, tỉnh Thái Nguyên (Văn bản ủy quyền ngày 14/7/2023, bà D2 có mặt).

2. **Bị đơn:** Cụ Đặng Minh T1, sinh năm 1941;

Hộ khẩu thường trú: Xóm B, xã T (nay là tổ A, phường T), thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Đặng Minh T1: Ông Đặng Hồng T2, sinh năm 1972 (con trai cụ T1).

Hộ khẩu thường trú: Xóm B, xã T (nay là tổ A, phường T), thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2023, ông T2 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn cụ Bùi Thị V trình bày: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số, không ngày, tháng, năm bên chuyển nhượng là vợ chồng cụ Trần Thị K, Đặng Minh T1 có chuyển nhượng cho cụ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V 075071 do UBND thành phố T cấp ngày 22/3/2002 thửa đất số: 50b, tờ bản đồ số: 43, diện tích khoảng 200 m², loại đất vườn, thời hạn sử dụng: Lâu dài. Địa chỉ thửa đất: Xóm B, xã T (nay là tổ A, phường T), thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Giá chuyển nhượng: 1.500.000đ (một triệu, năm trăm nghìn đồng). Gia đình cụ Thử K1 đã giao cho gia đình cụ quản lý, sử dụng diện tích đất chuyển nhượng này. Đồng thời, gia đình cụ T1 tự xây tường rào ngăn cách làm đường ranh giới. Kể từ đó cho đến nay gia đình cụ vẫn sử dụng ổn định không có tranh chấp. Nay cụ đề nghị buộc gia đình cụ Đặng Minh T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, công nhận thửa đất số 50b, tờ bản đồ số 43, diện tích khoảng 200m², loại đất vườn, thời hạn sử dụng: Lâu dài. Địa chỉ thửa đất: Xóm B, xã T (nay là tổ A, phường T), thành phố T, tỉnh Thái Nguyên là của gia đình cụ.

Bị đơn cụ Đặng Văn T3 trình bày: Gia đình cụ được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V 075071, mang tên hộ ông (bà) Đặng Minh T1 thửa đất số 50b, tờ bản đồ số 43, diện tích 1.682m² cấp ngày 22/3/2002 và ngày 19/6/2019 được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành số: CS469347 là thửa đất số 50, tờ bản đồ số 43, diện tích 1.682m². Trong đó có 150m² đất ở tại đô thị, 1.532m² đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất: Xóm B, xã T (nay là tổ A, phường T), thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Vào khoảng năm 2005 vợ chồng cụ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cụ Bùi Thị V (giấy viết tay) với số tiền là 1.000.000đ

(một triệu đồng). Diện tích chuyển nhượng cho cụ V khoảng 200m² đất vườn tạp, khi mua bán hai bên không đo đạc mà chỉ nói bằng miệng. Sau khi giao đất cho cụ V thì gia đình cụ đã xây đường ranh giới bằng gạch đỏ cao khoảng hơn 01m. Hiện tại gia đình cụ V vẫn sử dụng từ ngày giao đất đến nay. Cụ đã giục cụ V làm thủ tục để cấp bìa đỏ nhưng cụ V không làm, không nộp thuế. Cách đây khoảng 03 năm bà Bùi Thị D2 con gái cụ V có yêu cầu cụ làm thủ tục để cấp bìa đỏ, cụ yêu cầu bà V đưa ra giấy viết tay chuyển nhượng bản gốc và phải khôi phục lại con đường do nhà nước đo đạc năm 1996 để đi chung vào 02 gia đình nhưng gia đình cụ V đã đào ao vào diện tích con đường đi chung, các con cụ V họp lại giao cho người nào được đứng tên thì ông mới đồng ý.

Với nội dung nêu trên, tại bản án sơ thẩm số 11/2023/DSST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 235 và Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116; khoản 2 Điều 129; Điều 502 của [Bộ luật Dân sự năm 2015](#) điểm b khoản 1 Điều 688; Điều 106 [Luật Đất đai năm 2003](#) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 279,7m² thửa đất số 50b, tờ bản đồ số 43. Địa chỉ thửa đất: Xóm B, xã T (nay là tổ A, phường T), thành phố T giữa ông Đặng Minh T1 với bà Bùi Thị V (có sơ đồ chỉ tiết kèm theo bản án).

2. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà V là: Ông Bùi Văn V1, bà Bùi Thị T, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Bùi Thị X, bà Đặng Thị A, bà Bùi Thị X1, bà Bùi Thị D2 có quyền liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Thái Nguyên để đăng ký quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Minh T1 phải chịu 3.600.000đ chi phí giám định (đã chi phí xong).

4. Về án phí: Ông Đặng Minh T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại bà Bùi Thị V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, biên lai số 000.1191 ngày 13/5/2022.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/5/2023 cụ Đặng Minh T1 có đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử đã không đưa vợ ông là cụ K1 và các con của cụ là Đặng Trọng T4, Đặng Thị T5, Đặng Đức T6, Đặng Đức T7 vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông và đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1]. Về kháng cáo của cụ Đặng Minh T1 thì thấy rằng: Do vợ chồng cụ T1 có nhu cầu chuyển nhượng đất, còn cụ V thì có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên hai bên có viết giấy mua bán viết tay (BL 49) và hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng mẫu vào năm 2005 tuy nhiên trong hợp đồng không thể hiện ngày, tháng, năm chuyển nhượng, không có diện tích cụ thể, chỉ ghi thửa đất số 50b, tờ bản đồ số 43 xóm Ba Công xã T, trong khi thửa đất số 50b có diện tích $1.532m^2$ là đất vườn giá chuyển nhượng 1.500.000đ (một triệu, năm trăm nghìn đồng). Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông bà Đặng Minh T1. Trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có vợ chồng cụ T1 và cụ V ký, lời chứng thực của UBND phường thì chưa có do vậy không thể hiện ngày, tháng, năm chuyển nhượng. Nay cụ V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng này là hợp pháp và công nhận cho cụ diện tích đo thực tế $297,7m^2$, còn cụ T1 thì cũng công nhận vợ chồng cụ có chuyển nhượng cho cụ V vào năm 2005 khoảng $200m^2$ đất vườn không đo đạc cụ thể, vợ chồng cụ đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận, sau khi giao đất cho cụ V thì gia đình cụ đã xây tường rào ranh giới bằng gạch đỏ cao hơn 01m. Nhà cụ V vẫn sử dụng từ khi mua bán đến nay. Qua đo đạc thực tế thì diện tích là $279,7m^2$. Quá trình sử dụng cụ V đào ao vào con đường đi chung giữa gia đình cụ và gia đình cụ V, con đường này đã có trên bản đồ nhà nước đo đạc năm 1996 do vậy cụ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ V.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ T1 với cụ V thì thấy rằng: Hợp đồng được viết theo đúng mẫu nhưng không điền các nội dung cụ thể trong hợp đồng như chuyển nhượng bao nhiêu m^2 của thửa số 50b? người chuyển nhượng là vợ chồng cụ T1 nhưng chỉ có cụ T1 ký tên và ký thay cho cả cụ K1 vợ cụ T1. Hợp đồng chưa được chứng thực theo quy định của nhà nước, do vậy đây là hợp đồng vô hiệu và phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên sau khi trả tiền đầy đủ thì cụ T1 còn xây tường rào ngăn cách ranh giới đất giữa hộ cụ V và gia đình cụ bằng tường rào gạch đỏ cao hơn 01m. Cụ K1 là vợ cụ T1 không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng ở cùng nhà với cụ T1, cùng sử dụng số tiền mà cụ T1 bán đất cho cụ V, cụ K1 cũng không có ý kiến gì từ khi mua bán chuyển nhượng năm 2005 cho đến nay, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng theo Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của HĐTP TANDTC để công nhận hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất cho cụ V là có căn cứ, mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án cụ T1 cũng vẫn nhất trí làm thủ tục để cụ V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất mà cụ đã bán cho cụ V chỉ có điều kiện là cụ V phải khôi phục lại

con đường đi chung giữa gia đình cụ và gia đình cụ V thì cụ mới đồng ý. Xét yêu cầu của cụ T1 thì thấy rằng trên sơ đồ trích lục thửa đất có con đường nhỏ đi vào thửa đất số 50b của gia đình cụ T1 là đúng nhưng cụ T1 đã bán cho cụ V và chủ động xây tường rào ngăn cách hai thửa đất nên không còn con đường này nữa, mặt khác cụ T1 đã mở con đường khác đi vào thửa đất của cụ T1, do vậy cấp sơ thẩm không xem xét là đúng.

[3] Ngoài ra cụ T1 còn kháng cáo cho rằng khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cụ Trần Thị K là vợ cụ và các con của cụ vào tham gia tố tụng và đề nghị huỷ bản án sơ thẩm thì thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án không đưa cụ K và các con của cụ K, cụ T1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đáng lẽ phải huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án, tuy nhiên nếu huỷ đi đưa đủ người tham gia tố tụng cũng không làm thay đổi được bản chất của vụ án. Đây là quyền tự định đoạt của vợ chồng cụ T1 mặc dù khi bán cụ K không ký vào hợp đồng mua bán còn các con của cụ T1 và cụ K đã sống ở nơi khác từ trước khi 2 cụ chuyển nhượng cho cụ V, chỉ có ông T là con trai của cụ T1, cụ K sống cùng nhà với 2 cụ nhưng đều biết cụ T1 bán cho cụ V, mặt khác ông T còn là người xây hàng rào ranh giới ngăn cách diện tích mà cụ T1 đã bán cho cụ V từ năm 2005, cụ V sử dụng liên tục đến nay không có tranh chấp. Như vậy phải khẳng định việc cụ T1 chuyển nhượng cho cụ V diện tích 279,7m² đất vườn thì cụ K và con của cụ K, cụ T1 đều biết và không có ý kiến gì do vậy phải công nhận quyền sử dụng diện tích đất trên cho cụ V là phù hợp đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm khi giải quyết những vụ án tương tự.

[4] Từ những nhận định trên, thấy rằng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của cụ T1 mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tại phiên tòa phúc đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của cụ Đặng Minh T1 giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2023/DSST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 116; khoản 2 Điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688; của [Bộ luật dân sự năm 2015](#) Điều 106 [Luật Đất đai năm 2003](#) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của cụ Đặng Minh T1. Giữ nguyên bản án sơ

thẩm số 11/2023/DSST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 279,7m² thửa đất số 50b, tờ bản đồ số 43. Địa chỉ thửa đất: Xóm B, xã T (nay là tổ A, phường T), thành phố T giữa cụ Đặng Minh T1 với cụ Bùi Thị V (có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án).

2. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ V: Ông Bùi Văn V1, bà Bùi Thị T, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Bùi Thị X, bà Đặng Thị A, bà Bùi Thị X1, bà Bùi Thị D2 có quyền liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Thái Nguyên để đăng ký quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Cụ Đặng Minh T1 phải chịu 3.600.000đ (ba triệu, sáu trăm nghìn đồng) tiền chi phí giám định (đã chi phí xong).

4. Về án phí: Cụ Đặng Minh T1 và cụ Bùi Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm do là người cao tuổi. Trả lại cụ Đặng Minh T1 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000265 ngày 07/6/2023. Trả lại cụ Bùi Thị V (nay là bà Bùi Thị D2 người được những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ V uỷ quyền) 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001191 ngày 13/5/2022.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7a, 7b và Điều 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 Thái Nguyên;
- TAND thành phố Thái Nguyên;
- Chi cục THADS thành phố Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- UBND thành phố Thái Nguyên;
- UBND phường Tích Lương;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Quế