

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 40/2022/DS-PT

Ngày 30/12/2022

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Hữu Tăng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Thực.

Ông Trương Quang Tú.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thuận - Thư ký viên chính, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Ông Hoàng Văn Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2022/TLPT - DS ngày 05 tháng 11 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ bị nguyên đơn kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2022/QĐ - PT ngày 05 tháng 12 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số: 71/2022/QĐ - PT ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên, vụ án giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1957. Có mặt.

Bà Lương Thị B, sinh năm 1960. Có mặt.

Đều trú tại: Thôn T, xã S, huyện L, tỉnh H.

Bà Lương Thị B ủy quyền cho Ông Phạm Văn Q theo Giấy ủy quyền ngày 16/02/2022.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn B, sinh năm 1973. Vắng mặt.

Bà Phạm Thị T, sinh năm 1974. Có mặt.

Đều trú tại: Thôn B, xã T, huyện T, tỉnh H.

Ông Bùi Văn B ủy quyền cho Bà Phạm Thị T theo Giấy ủy quyền ngày 15/6/2022.

Người kháng cáo: Bị đơn Bà Phạm Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Phạm Văn Q và Bà Lương Thị B trình bày:

Vợ chồng Ông Phạm Văn Q và Bà Lương Thị B với vợ chồng Ông Bùi Văn B, Bà Phạm Thị T có quan hệ họ hàng với nhau. Ngày 17/11/2011, vợ chồng Ông Q có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng Ông B và Bà T,

theo đó vợ chồng Ông B chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Q mảnh đất có diện tích 75m² đất tại khu chợ Tất Viên, xã Thủ Sỹ, huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Hợp đồng có xác nhận của địa phương. Trong hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên có thỏa thuận bên Ông B, Bà T có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho vợ chồng Ông Q. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng Ông Q đã giao đủ tiền và vợ chồng Ông B đã giao đất. Sau khi nhận đất vợ chồng Ông Q đã xây dựng nhà 2.5 tầng trên đất ở ổn định từ đó đến nay.

Đến năm 2016, vợ chồng Ông Q biết vợ chồng Ông B, Bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên nhưng lại không chịu thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng đất ở mà hai bên đã ký vào ngày 17/11/2011. Ông Q Bà B đã nhiều lần sang nói chuyện và giục vợ chồng Bà T đi làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất sang tên cho vợ chồng ông nhưng Ông B Bà T không làm.

Do vậy, Ông Q Bà B đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết buộc Ông Bùi Văn B và Bà Phạm Thị T phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã ký kết vào ngày 17/11/2011.

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn Ông Bùi Văn B và Bà Phạm Thị T trình bày:

Vợ chồng Ông B, Bà T có một thửa đất với diện tích 75m² tại Thôn T, xã S, huyện L, tỉnh H. Do chưa có nhu cầu sử dụng và cần vốn làm ăn nên đã vay của vợ chồng Ông Q số tiền 850.000.000 đồng, với lãi suất theo lãi suất Ngân hàng, thời hạn vay là 03 năm. Vì số tiền vay lớn nên vợ chồng Ông Q yêu cầu vợ chồng Ông B Bà T thế chấp diện tích 75m² đất trên để đảm bảo cho khoản tiền vay. Việc vay mượn này được lập thành giấy chuyển nhượng đất ở vào ngày 17/11/2011. Khi ký hợp đồng có ông Bùi Văn Quỳnh làm chứng vợ chồng ông bà nhận số tiền 850.000.000 đồng của Ông Q.

Sau khi vay tiền của vợ chồng Ông Q được 02 năm thì vợ chồng Bà T, Ông B có mang tiền trả cho Ông Q nhưng Ông Q không nhận do giá đất lúc đó lên cao. Khi Ông Q xây dựng nhà trên đất mà các bên đã viết giấy chuyển nhượng Ông B, Bà T không có nhà nên không biết. Cho đến khi về, biết được sự việc vợ chồng ông bà có đến nói chuyện nhưng Ông Q bảo cứ xây, cứ ở. Và vì công việc bận rộn nên Ông B, Bà T không ra cấp có thẩm quyền để trình báo sự việc.

Khi vay số tiền 850.000.000 đồng, giữa vợ chồng Ông B, Bà T và Ông Q không viết giấy biên nhận vay tiền mà chỉ có viết giấy chuyển nhượng đất ở theo yêu cầu của Ông Q.

Tại thời điểm vay tiền của Ông Q, thửa đất của vợ chồng Bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong giấy chuyển nhượng viết giữa các bên, Ông Q có yêu cầu viết thêm nội dung: Khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ông B Bà T phải làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho Ông Q để đảm bảo cho khoản vay.

Trong thời gian gần đây, Ông Q có sang yêu cầu vợ chồng Bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho Ông Q nhưng vợ chồng bà không đồng ý.

Nay vợ chồng Ông Q yêu cầu vợ chồng Ông B Bà T phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã ký kết giữa các bên

vào ngày 17/11/2011 vợ chồng Ông B Bà T không đồng ý vì vợ chồng Bà T chỉ vay tiền của Ông Q chứ không chuyển nhượng đất ở cho Ông Q, Bà B. Về số tiền đã vay vợ chồng Ông B Bà T sẽ có trách nhiệm trả đủ vợ chồng Ông Q số tiền 850.000.000 đồng, lãi suất theo lãi suất tiền vay tại Ngân hàng Nông nghiệp & phát triển nông thôn, thời điểm tính lãi kể từ ngày vay cho đến khi trả hết số nợ. Khi vợ chồng Bà T, Ông B trả hết số nợ thì yêu cầu vợ chồng Ông Q phải trả lại vợ chồng Bà T diện tích 75m² tại Thôn T, xã S, huyện L, tỉnh H mà vợ chồng Ông Q đang sử dụng.

Đối với ngôi nhà và các công trình mà vợ chồng Ông Q xây dựng trên đất thì Ông B Bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 06/7/2022 xác định:

- Thửa đất đang tranh chấp là thửa số 709, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại Thôn T, xã S, huyện L, tỉnh H. Hiện trạng thửa đất có diện tích 74,6m², trị giá: $74,6\text{m}^2 \times 15.000.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.119.000.000$ đồng.

- Trên đất có 01 nhà ba tầng, khung chịu lực, xây tường 220, mái bê tông cốt thép, tổng diện tích 130,5m², giá trị 679.467.000đ; mái vẩy lợp tôn lạnh liền nhà, trị giá 42.892.000đ; 01 lán tôn trước nhà không có tường, giá trị 2.997.000 đồng.

Đối với mái vẩy lợp tôn lạnh có 01 phần xây dựng trên diện tích đất hợp pháp, 01 phần còn lại cùng lán tôn trước nhà xây dựng trên phần đất thuộc hành lang đường.

Tổng trị giá đất, tài sản trên đất: 1.754.356.000 đồng.

Tại bản án số 04/2022/DSST ngày 29/9/2022 của TAND huyện Tiên Lữ đã quyết định:

Áp dụng Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự; Mục a. 4 và mục b.3 khoản 2.3 phần 2 Nghị quyết số 04/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Văn Q và Bà Lương Thị B.

[2] Buộc Ông Bùi Văn B và Bà Phạm Thị T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết ngày 17/11/2011. Cụ thể là tiếp tục làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên Ông Phạm Văn Q và Bà Lương Thị B.

Buộc Ông B, Bà T phải giao cho Ông Q, Bà B Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CC 236827 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 14/7/2016 cho Ông Bùi Văn B, Bà Phạm Thị T.

Trong trường hợp Ông B, Bà T không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Ông Q, Bà B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét thu hồi để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm Bà Phạm Thị T kháng cáo xác định vợ chồng bà không bán mà chỉ vay tiền vợ chồng Ông Q được thể hiện ở giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay Bà T chỉ chấp nhận trả tiền vay và lời chứ không bán đất.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Phạm Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ông Bùi Văn B vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho Bà Phạm Thị T, Bà T có mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xử vắng mặt Ông B là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Bà Phạm Thị T, xác định vợ chồng bà không bán mà chỉ vay tiền vợ chồng Ông Q được thể hiện ở giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên Bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc vợ chồng Bà T vay tiền của vợ chồng Ông Phạm Văn Q, nên Bà T phải chịu hậu quả do việc không cung cấp được chứng cứ. Trong khi đó vợ chồng Ông Q và Bà B xuất trình được giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy biên nhận nhận tiền, cả Bà T và Ông B đều thừa nhận có ký vào giấy chuyển nhượng và đã nhận đủ số tiền 850.000.000đ. Thực tế sau khi nhận tiền vợ chồng Bà T và Ông B đã giao đất cho vợ chồng Ông Q và Bà B. Sau khi Ông Q và Bà B nhận đất đã tiến hành xây dựng công trình nhà 2.5 tầng kiên cố trên đất, quá trình xây dựng vợ chồng Ông B và Bà T không phản đối. Hơn nữa người làm chứng là ông Bùi Văn Quỳnh là em ruột Ông B cũng xác nhận có chứng kiến việc vợ chồng Ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông Q và ông ký tên với tư cách là người làm chứng.

Như vậy, có căn cứ để xác định việc vợ chồng Bà T và Ông B chuyển nhượng quyền sử dụng 75m² cho vợ chồng Ông Q và Bà B.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2011. Hội đồng xét xử xét thấy Bà T và Ông B là người có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng Ông B và Bà T (Ông B Bà T có giấy tờ sử dụng đất là Quyết định số 556/QĐ-UB ngày 01/7/2008 của UBND huyện Tiên Lữ và Biên bản bàn giao mốc giới thửa đất trên thực địa ngày 07/7/2008 của UBND huyện Tiên Lữ), việc giao kết hoàn toàn tự nguyện không bị ai ép buộc, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng Ông Q đã trả đủ tiền và xây nhà kiên cố trên đất, vợ chồng Ông B biết nhưng không phản đối. Giao dịch giữa các bên thỏa mãn đầy đủ quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 về điều kiện

có hiệu lực của giao dịch. Mặc dù tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng căn cứ quy định tại mục a.4 và mục b.3 khoản 2.3 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2011 giữa Ông B, Bà T với Ông Q, Bà B được công nhận.

Do hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được công nhận nên Ông B, Bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho Ông Q, Bà B. Do đó, quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Hưng Yên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Phạm Thị T là có căn cứ.

Tuy nhiên việc án sơ thẩm tuyên không rõ ràng nên khó thi hành trong trường hợp vợ chồng Bà T không thực hiện tiếp hợp đồng làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông Q và Bà B. Do đó để bảo đảm quyền lợi của Ông Q Bà B cần sửa bản án sơ thẩm xác định vợ chồng Ông Q và Bà B được quyền sử dụng Thửa số 709, tờ bản đồ số 4, diện tích đất thực tế 74.6m², vị trí thửa đất tại Thôn T, xã S, huyện L, tỉnh H. Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án Ông Q và Bà B có quyền đến cơ quan có thẩm quyền xem xét làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Do phải sửa bản án sơ thẩm nên Bà Phạm Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả Bà Phạm Thị T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 122, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Mục a.4 và mục b.3 khoản 2.3 phần 2 Nghị quyết số 04/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Phạm Thị T

Sửa bản án dân sự số: 04/2022/DSST ngày 29/9/2022 của TAND huyện Tiên Lữ như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Văn Q và Bà Lương Thị B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã ký kết giữa vợ chồng Ông Phạm Văn Q và Bà Lương Thị B với vợ chồng Ông Bùi Văn B và Bà Phạm Thị T được lập ngày 17/11/2011 có hiệu lực pháp luật.

Xác định thửa số 709, tờ bản đồ số 4, diện tích theo hiện trạng 74,6m² vị trí thửa đất tại Thôn T, xã S, huyện L, tỉnh H thuộc quyền sử dụng của vợ chồng Ông Q và Bà B.

[2] Buộc Ông Bùi Văn B và Bà Phạm Thị T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết ngày 17/11/2011. Cụ thể là

tiếp tục làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên Ông Phạm Văn Q và Bà Lương Thị B.

Trong trường hợp vợ chồng Ông Bùi Văn B và Bà Phạm Thị T không tiếp tục làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên Ông Phạm Văn Q và Bà Lương Thị B thì vợ chồng Ông Q và Bà B căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

Buộc Ông B, Bà T phải giao cho Ông Q, Bà B Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CC 236827 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 14/7/2016 cho Ông Bùi Văn B, Bà Phạm Thị T

Trong trường hợp Ông B, Bà T không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Ông Q, Bà B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét thu hồi để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T không phải nộp án phí phúc thẩm. Hoàn trả Bà Phạm Thị T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự đã nộp theo biên lai số 0004592 ngày 10/10/2022, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Lữ.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

* Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự. Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có 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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TA, THA huyện Tiên Lữ
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Hữu Tăng

