TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2018/DS-PT
Ngày: 27-12-2018
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 BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thúy Liên

Bà Võ Thị Hồng Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Ông Đặng Xuân Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS- ST ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 334/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn L, bà Phan Thị T; có mặt.

Cùng cư trú tại: Tổ, khu vực , phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn*: Ông Lê Thành N, bà Trương Thị T; có mặt.

Cùng cư trú tại: Tổ, thôn H, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Chị Lê Thị H; có mặt.

2. Anh Lê Văn T; vắng mặt.

3. Anh Lê Văn B; có mặt.

4. Anh Lê Văn T1; có mặt

5. Chị Nguyễn Thị Minh T; vắng mặt

6. Chị Lý Thị H; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Tổ, thôn H, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của chị T1, chị H1, anh T: Chị Lê Thị H; cư trú tại: Tổ 1, khu vực 1, phường Thị Nại, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định là đại diện hợp pháp theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 172, 173, 174 ngày 11 tháng 01 năm 2018).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Thành N, bà Trương Thị T là bị đơn và chị Lê Thị H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn B, anh Lê Văn T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Phan Thị T trình bày:

Năm 2015 ông N, bà T biết nhà đất này bị quy hoạch giải tỏa và được cấp đất tái định cư, nên ngày 04/02/2015, vợ chồng ông N, bà T, anh B và anh T1 viết và ký hợp đồng sang nhượng đất cho vợ chồng ông với nội dung "*Hộ gia đình ông Lê Thành N và bà Trương Thị T bán 150m^2 đất ở (thổ cư) ở khu tái định cư N, xã N, thành phố Q với giá 275.000.000 đồng cho vợ chồng ông và thống nhất khi nào ông N, bà T nhận đất tái định cư và giấy chứng nhận thì giao ngay cho vợ chồng ông đúng diện tích chuyển nhượng, nếu ông N, bà T làm sai thì phải bồi thường số tiền gấp 3 lần số tiền mua ghi trong hợp đồng*".

Thực hiện theo hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/02/2015 vợ chồng ông L đã giao đủ 275.000.000 đồng một lần cho vợ chồng ông N, bà T nhưng do tin tưởng nên không viết giấy giao nhận tiền mua bán đất. Ngày 17/4/2017 vợ chồng ông N, bà T giao Giấy chứng nhận. Nhưng từ khi giao Giấy chứng nhận cho đến nay vợ chồng ông N, bà T cố tình không chịu hoàn thành thủ tục chuyển nhượng để giao đất cho vợ chồng ông như thỏa thuận tại hợp đồng sang nhượng đất.

Nay ông L, bà T yêu cầu Tòa công nhận Hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/02/2015 có hiệu lực và buộc vợ chồng ông N, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng để giao 150m^2 đất ở tại nơi tái định cư N, xã N, thành phố Q đã được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận số CH01170 ngày 08/4/2017 cho vợ chồng ông N, bà T.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử bị đơn vợ chồng ông Lê Thành N, bà Trương Thị T do chị Lê Thị H là người đại diện hợp pháp trình bày:

Từ trước năm 1992, vợ chồng ông N, bà T có khai hoang tạo lập nhà và đất tọa lạc tại Tổ, thôn H, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Sau đó, vợ chồng ông N, bà T sinh được 03 người con: Lê Thị H, sinh năm 1992; Lê Văn B, sinh năm 1993 và Lê Văn T1, sinh năm 1994. Năm 2014 chị H kết hôn với anh Trần Văn Thọ, tháng 01/2015 anh T nhập khẩu vào gia đình chị H, năm 2015 anh B kết hôn với chị Nguyễn Thị Minh T, tháng 11/2015 chị T1 nhập khẩu vào gia đình anh B; năm 2015 anh T1 kết hôn với chị Lý Thị H, tháng 12/2015 chị H1 nhập khẩu vào gia đình anh T1. Sau khi nhập khẩu các con dâu và rễ sống nhờ nhà vợ chồng ông N, bà T tại thôn H, xã N, thành phố Q.

Năm 2017 Nhà nước giải tỏa toàn bộ nhà và đất tại tổ, thôn H, xã N và cấp đất tái định cư cho vợ chồng ông N, bà T và vợ chồng các con ông mỗi cặp vợ chồng một lô đất: Vợ chồng ông N, bà T được giao 01 lô số 19, diện tích 200m^2, phân khu C, N; vợ chồng anh B, chị T1 được giao 01 lô số 155, diện tích 150m^2, phân khu B2, N; vợ chồng anh T1, chị H1 được giao 01 lô số 156, diện tích 150m^2, phân khu B2, N; vợ chồng anh T, chị H được giao 01 lô số 154, diện tích 150m^2, phân khu B2, N.

Như vậy, vợ chồng ông N, bà T chỉ được cấp 01 lô đất ở nêu trên theo Giấy chứng nhận số CH01170 do UBND thành phố Qcấp ngày 08/4/2017. Vì đất có nguồn gốc của ông N, bà T. Còn vợ chồng anh B, anh T1, chị H1 mỗi cặp vợ chồng cũng được cấp 01 lô đất thuộc sở hữu riêng của mỗi cặp vợ chồng.

Đầu năm 2015, vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông N, bà T có mượn tiền vợ chồng ông L, bà T 200.000.000 đồng để mua lưới làm ghe đi biển nuôi sống gia đình, khi mượn tiền vì tin tưởng nhau nên hai bên không có viết giấy mượn tiền. Do không viết giấy mượn tiền để làm tin nên ông N, bà T và hai con trai B và Tcó viết và ký hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/02/2015 (nội dung như trong hợp đồng có trong hồ sơ vụ án do ông L cung cấp). Trong đó có, nội dung bán 150m^2 đất ở khu tái định cư N, xã N, thành phố Q với giá 275.000.000 đồng. Nay vợ chồng ông L, bà T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/02/2015 buộc ông N, bà T giao đất. Ông N, bà T yêu cầu Tòa hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/02/2015 vì hợp đồng chưa công chứng và trái với ý chí của ông N, bà T là không bán đất.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H, anh T, anh B, anh T1, chị T1 do chị H1 là người đại diện hợp pháp trình bày:

Thống nhất lời khai trên của chị H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:

Công nhận hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/02/2015 giữa ông L, bà T và bà T, ông N, anh B, anh T1 có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Ông L và bà T được quyền sử dụng 150m^2 đất ở nông thôn tại lô số 19 khu C, khu tái định cư N mở rộng về phía Nam. Khu kinh tế Nhơn Hội thuộc xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định đã nhận chuyển nhượng của bà T, ông N, anh B, anh T1 theo hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/02/2015 (Đất đã được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH01170 ngày 08/4/2017 cho hộ ông N và bà T) 150 m^2 đất chuyển nhượng có vị trí như sau: Phía Đông giáp nhà ông Nguyễn Văn T dài 22,04m, phía Tây giáp phần đất 50 m^2 còn lại lô số 19 của ông N, bà T dài 20,59m, phía Nam giáp ĐSIA dài 07m, phía Bắc giáp lô đất trống dài 07m.

Ông L, bà T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 150m^2 đất đã chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 22/02/2018, ông Lê Thành N, bà Trương Thị T là bị đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 24/02/2018, chị Lê Thị H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn B, anh Lê Văn T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kháng cáo quá hạn đã được chấp nhận.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông N, bà T, chị H, anh T, anh B, anh T1 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ông N, bà T, chị H, anh T, anh B, anh T1 kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2015; nhưng ông L, bà T không chấp nhận. Thấy rằng:

[1.1] Về ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 04/02/2015, vợ chồng ông N, bà T, anh B và anh T1 ký hợp đồng sang nhượng đất cho ông L, bà

T với nội dung "*Hộ gia đình ông Lê Thành N và bà Trương Thị T bán 150m^2 đất ở (thổ cư) ở khu tái định cư N, xã N, thành phố Qvới giá 275.000.000 đồng cho vợ chồng ông L, bà T và thống nhất khi nào ông N, bà T nhận đất tái định cư và giấy chứng nhận thì giao ngay cho vợ chồng ông L, bà T đúng diện tích chuyển nhượng, nếu ông N, bà T làm sai thì phải bồi thường số tiền gấp 3 lần số tiền mua ghi trong hợp đồng*"; như vậy, các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Do đó, ông N, bà T, anh B và anh T1 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo dùng để mượn tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh nên lời khai này là không có căn cứ.

[1.2] Về giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Vợ chồng ông L, bà T khai đã giao đủ tiền mua đất 275.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng cho ông N, bà T nhưng ông N, bà T không thừa nhận. Trong khi đó, tại Công an thành phố Q bà T thừa nhận đã nhận đủ tiền bán đất. Tuy, khi giao tiền các bên không có viết giấy giao nhận tiền nhưng căn cứ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/02/2015 có ghi rõ giá chuyển nhượng 275.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định vợ chồng ông L, bà T đã giao đủ tiền mua đất 275.000.000 đồng.

[1.3] Về quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Vợ chồng ông N, bà T được cấp riêng một lô đất số 19 và đã được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH01170 ngày 08.4.2017 cho hộ ông N và bà T. Mặc dù, Giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình ông N, bà T, nhưng thực tế vợ chồng ông N, bà T và các con ruột, con dâu, con rễ (H, B, T, T1, T2, H1) đều thừa nhận đây là tài sản thuộc sở hữu riêng của vợ chồng ông N, bà T và mỗi cặp vợ chồng trong hộ đều được cấp riêng 01 lô đất ở tái định cư nên việc vợ chồng ông N, bà T chuyển nhượng 150m^2 đất cho vợ chồng ông L, bà T là đúng pháp luật và không ảnh hưởng đến quyền lợi của các con của ông N, bà T.

[1.4] Về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thực hiện theo hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/02/2015 vợ chồng ông L, bà T đã giao đủ 275.000.000 đồng một lần cho vợ chồng ông N, bà T. Ngày 17/4/2017 vợ chồng ông N, bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà T. Nhưng từ khi giao giấy chứng nhận cho đến nay vợ chồng ông N, bà T cố tình không chịu hoàn thành thủ tục chuyển nhượng để giao đất cho vợ chồng ông như thỏa thuận tại hợp đồng sang nhượng đất. Như vậy, theo Án lệ số 04/2016/AL và công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao thì xem như tất cả các thành viên trong hộ đồng ý với việc chuyển nhượng đất và công nhận Hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/02/2015 có hiệu lực và buộc vợ chồng ông N, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng để giao 150m^2 đất ở tại nơi tái định cư N, xã N, thành phố Q đã được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận số CH01170 ngày 08/4/2017 cho vợ chồng ông L, bà T.

[1.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N, bà T, chị H, anh T, anh B, anh T1 giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[2] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 thì ông N, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, còn ông L, bà T không phải chịu.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông L, bà T tự nguyện chịu 3.000.000 đồng, ông L, bà T đã nộp xong.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 thì ông N, bà T, chị H, anh T, anh B, anh T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông N, bà T, chị H, anh T, anh B, anh T1 giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 352, Điều 500, Điều 501, Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL và công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 1 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thành N, bà Trương Thị T, chị Lê Thị H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn B, anh Lê Văn T1 giữ nguyên bản án sơ.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2015 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Phan Thị T và bà Trương Thị T, ông Lê Thành N, anh Lê Văn B, anh Lê Văn T1 có hiệu lực pháp luật; buộc các bên phải thực hiện mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

2. Ông Nguyễn Văn L, bà Phan Thị T được quyền sử dụng 150m^2 đất ở nông thôn tại lô số 19 khu C, khu tái định cư N mở rộng về phía Nam. Khu kinh tế N thuộc xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định đã nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị T, ông Lê Thành N, anh Lê Văn B và anh Lê Văn T1 theo hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/02/2015 (Đất đã được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH01170 ngày 08/4/2017 cho hộ ông Lê Thành N và bà Trương Thị T) 150 m^2 đất

chuyển nhượng có vị trí như sau: Phía Đông giáp nhà ông Nguyễn Văn T dài 22,04m, phía Tây giáp phần đất 50m^2 còn lại lô số 19 của ông N, bà T dài 20,59m, phía Nam giáp ĐSIA dài 07m, phía Bắc giáp lô đất trống dài 07m (Có sơ đồ kèm theo).

3. Ông Nguyễn Văn L, bà Phan Thị T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 150m^2 đất đã chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Bà Trương Thị T, ông Lê Thành N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ông Nguyễn Văn L, bà Phan Thị T được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 05182 ngày 29/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

4.3. Bà Trương Thị T, ông Lê Thành N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006216 ngày 04/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, ông N, bà T đã nộp xong.

4.4. Chị Lê Thị H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn B, anh Lê Văn T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006214 ngày 04/4/2018, số 0009954, số 0009955, số 0009956 ngày 03/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, chị H, anh T, anh B, anh T1 đã nộp xong.

4.5. Ông Nguyễn Văn L, bà Phan Thị T tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông L, bà T đã nộp xong.

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

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, 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

.

Lê Văn Thường